

## Schongau

????????? ??????????? 3 ?????????? ??? ???????  
??? ??????

????????? ??????????: 25142048



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

???? ??????: 449.000 EUR • ?????????: ca. 102 m<sup>2</sup> • ??????: 3

??????? ???????: 25142048 - 86956 Schongau

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ?????????????
- ☐ ?????? ??????????????
- ☐ ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: 25142048 - 86956 Schongau

?? ??? ??????

???????? ??????????	25142048	????? ???????	449.000 EUR
????????????	ca. 102 m²	????????????	???????
???????	1	????????????	Käuferprovision
?????????	3		beträgt 3,57 % (inkl.
???????????? ???	2		MwSt.) des
??????????			beurkundeten
??????????	1		Kaufpreises
????? ?????????????	1989	????? ?????????????	2025
		?????????	???????
		????????????	
		????????????????????	ca. 9 m²
		??????	
		???????	????????????????
			?????????, ??????????

??????? ???????: 25142048 - 86956 Schongau

????????????? ??????????

?????????? ??????????	??????? ?????? ??????????	???????????????? ??????????	VERBRAUCH
????? ???????????	?????	?????? ???????????? ??????????	120.70 kWh/m²a
???????????? ???????????????? ??????? ???	20.06.2028	????????? ???????????? ??????????	D
????? ???????????	??????? ?????? ??????????	????? ?????????? ????????? ?? ?? ???????????? ????????????????	1989



???????? ?????????: 25142048 - 86956 Schongau

?? ?????????



??????? ???????: 25142048 - 86956 Schongau

?? ????????





???????? ??: 25142048 - 86956 Schongau

?? ???????



**VP VON POLL IMMOBILIEN**

Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.

Jetzt scannen!

**Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich de Wert Ihrer Immobilie im Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

[www.home.von-poll.com](http://www.home.von-poll.com)



??????? ???????: 25142048 - 86956 Schongau

?? ????????





??????? ???????: 25142048 - 86956 Schongau

?? ????????





??????? ???????: 25142048 - 86956 Schongau

?? ????????





???????? ?????: 25142048 - 86956 Schongau

?? ???????



??????? ???????: 25142048 - 86956 Schongau

?? ????????





??????? ???????: 25142048 - 86956 Schongau

?? ????????



??????? ???????: 25142048 - 86956 Schongau

?? ???????





??????? ?????????: 25142048 - 86956 Schongau

?? ????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

## GUTSCHEIN

...für eine kostenfreie  
und unverbindliche  
Immobilienbewertung

kontaktieren Sie  
uns gerne

VON POLL IMMOBILIEN Landsberg am Lech  
+49 (0)8191 97 20 520  
landsberg@von-poll.com

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

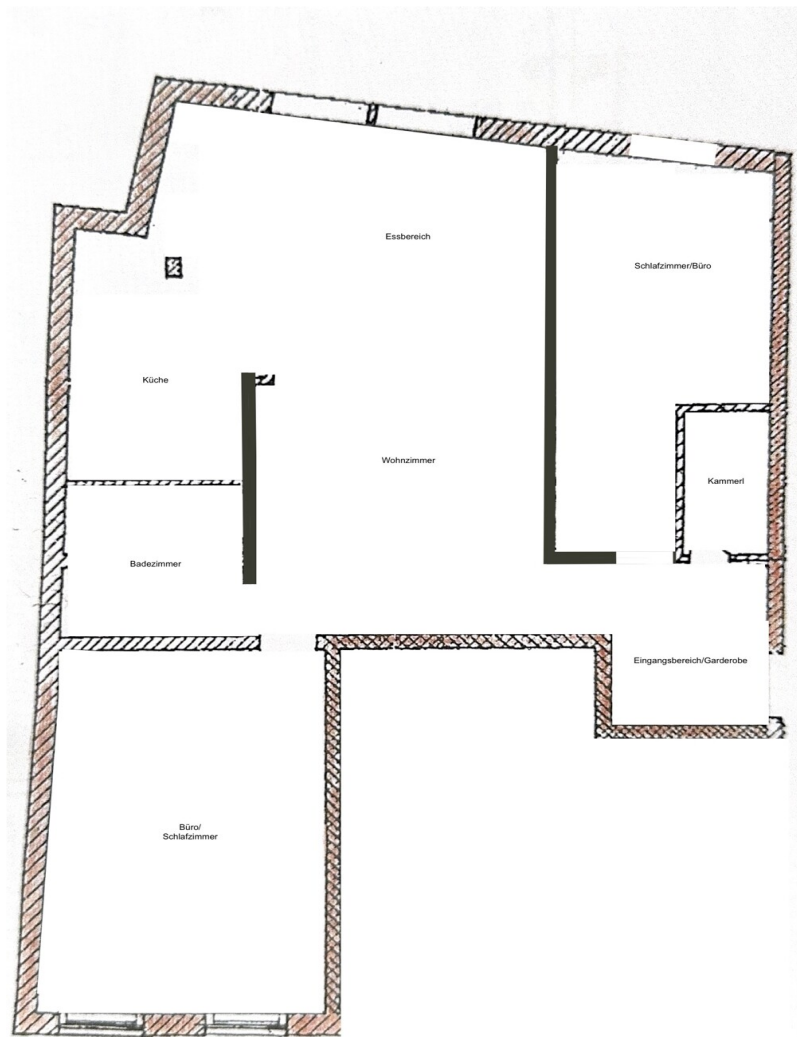
Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

T.: 08191 - 97 20 52 0

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

??????? ???????: 25142048 - 86956 Schongau

??????



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom<sup>1</sup> 18. November 2013

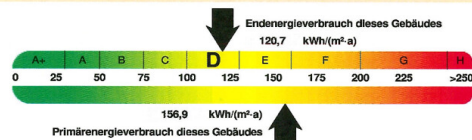
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer<sup>2</sup>

BY-2018-001970745

3

## Energieverbrauch



## Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

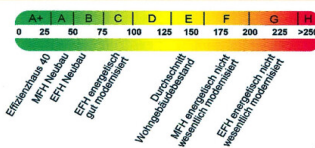
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

120,7 kWh/(m²·a)

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

von	Zeitraum	bis	Energieträger <sup>3</sup>	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
01.01.2015	31.12.2017		Heizwerk, fossil	1,30	443380	121390	321990	0,90
01.01.2015	31.12.2017		Leerstandszuschlag	1,30	319	319	—	

## Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.  
Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( $A_n$ ) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>3</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

???? ? ?????? ??? ????? ?? ????????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??  
???? ?????, ??? ????????? ?? ??????????? ??? ????????? ??? ???????????.

??????? ?????????: 25142048 - 86956 Schongau

## ??? ?????? ??????????

???? ?? ?????????????????? ??????????? 3 ?????????? ?????????? ??? ?????? ??????  
???? ?????????????????? ?????????????????? ??? ?????????????????? ?? 1989 ???  
????????????????? ??? ?????????? 11 ??????????. ?? ?????????????? ?????? ??????? ?????????????  
????? ??? ?????????????? ???????. ??? ?????????? ?????????? ?????????? ??? ???????. ???  
????? ?????????? ??? ?????? ?????????, ?????????????? ?? ??? ?????? ??????????????????  
?????????, ??? ?????????? ?????? ?????????????????? ?????? ?? ??????, ??? ??????????  
????????? ??? ?????? ??????????????. ?????? ?? ?????? ?????????? ?? ?????????????? ?? ??????  
????????????????????, ?? ?????? ?????????????? ??? ??? ?????? ?????????????? ????. ??  
????????????? ?????? ?????? ?????????????????? ?? ?????????? ?????????????????? ?????????????  
????????? ?????????????? (????????? 110 €/?.?.). ?????? ?? ?????????? ?????????????????? ?? ???  
????????, ?? 2013 ??? ?? 2019. ?????????????? ??? ??????, ?????????????? ??????????  
????????????, ??? ?????????????? ?? ?????? ?????????????? ??????????. ?????? ??? ?????? ??????????????  
????????? ??? ?? ?????, ?? ?????? ?????????? ?????????? ??? ?????? ?? ?????????????? ??? ???  
????????????????? ??? ?????????????? ??? 2,?? ?????? ??????????????????????. ??? ?? ??????????,  
????????????? ??? ?????????? ?????????? ??? ??? ??????????????, ?????? ?? ?????????? ??? ??????  
????????? ??? ?? ?????????? ?????? ?????????????????? ??? ?????? ??????????????. ? ??????  
????????????????????? ?????????????? ?????????????? ?????? ?????? ??? ?????? ??? ??????????????????  
?????????????????. ? ?????????????? ?????????????? ?????????? ?????? ??? ?????? ?????????????? ??? ?????  
?????????. ?? 2025, ?????????????? ??? ?????????? ?????? ?????????????? ?? ?????????? 55 ???. ?  
????????? ?????????????????????? ?????????????????? ?????????? ?????????????????? ?? ??? ??????????????  
????? ??? ?????? ?????????????? ?????????????? ????. ?????????????? ?? ??????????????????  
????????????????? (Berbel), ?????? ?????? (Miele), ?????????????? ?????? (Miele),  
????????????????? ?????????????? (Miele), ?????? (Miele), ?????????????? ?????? (Miele) ???  
????????????? Quooker, ?????????? ?????? ?????? ?????????? 63.000 €. ?? ??????????????  
????????????????? ?????????????? ??? ?????????????? ?????? ?????????? 80.000 €, ?? ??????  
????????????????????????? ??? ?????? ?????? ???????. ?? ?????? ?????????? ??????????, ??????????,  
????????? ?????????????? ??? ?????????????? ??? ?????????????? ?????? ??? ??????????????. ??  
????????????? ?????????? ?????? ?????????? ??? ?????????? ??? ?? ?????? - ??? ?????? ?????? ???  
????????? ?????????? ?????? ??? ??????, ?????? ??? ?????? ??? ?????????????? ??????????  
????????????????????????? ???, ??? ?????????????????? ??? ?????????? ?????????????? ??????????????. ??  
????????????????? ?????????????????? ??? ?????? ?????????????????? ??? ?????? ?? ?????????? 9 ??.  
????????????????????? ??????. ??? ?????????? ?????????????? ?????????????????? ?????? ??????????????,  
????????, ?????????? ?? ?????? ?????? ?????????????? ??? ?? ?????? ?????????????? (?????????  
30 € ?????????) ?, ??????????????, ?????????? ?? ?????????????? ??? ?????? ?????????????? ???  
????????? ?????????? ?????? (????????? 60 € ?????????). ?????????????????? ?? ??????????????????  
????? ??? ??? ?? ?????????? ?? ??? ?????????????? ?????????????????? ?????????????? ? ??

????????????? ??? ?????????? ??? ??????????.

??????? ???????: 25142048 - 86956 Schongau

???????????????? ???? ?????????

- Hochwertige, maßgefertigte Einbauküche mit Granitarbeitsplatte (Neupreis ca. 63.000,00 €)
- Edle Feinsteinzeugfliesen aus Portugal (Preis ca. 110 €/m²)
- Maßgefertigter Einbauschränk im „Kammerl“ (Neupreis ca. 6.000,00 €)
- Individuell gefertigtes Bücherregal im Wohnzimmer (Neupreis ca. 8.000,00 €)
- 3-fach verglaste Fenster für optimalen Wärme- und Schallschutz
- Kellerabteil mit zusätzlichem Stauraum
- Glasfaseranschluss im Haus vorhanden
- Energieeffiziente Fernwärmeheizung
- Insektenschutzgitter (Fliegengitter) an den Fenstern
- Integrierte Spotlights für moderne Lichtakzente
- Badezimmer mit Lüftungsanlage, sowie Platz für Waschmaschine und Trockner
- Französischer Balkon für ein lichtdurchflutetes Wohnambiente



??????? ???????: 25142048 - 86956 Schongau

??? ??? ??? ???????????

Die Immobilie befindet sich in Schongau, einer charmanten Kleinstadt im oberbayerischen Pfaffenwinkel, die für ihre historische Altstadt, ihre gute Infrastruktur und die Nähe zur Natur bekannt ist. Die Lage überzeugt durch eine gelungene Kombination aus ruhigem Wohnen und zentraler Erreichbarkeit.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Schongau verfügt über einen eigenen Bahnhof mit regelmäßigen Verbindungen nach Weilheim, Landsberg am Lech und Augsburg. Über die Bundesstraßen B17 und B472 besteht zudem eine schnelle Anbindung an die umliegenden Städte und an die Autobahnen Richtung München, Augsburg und Garmisch-Partenkirchen. Ab 2025 ist Schongau in den Münchner Verkehrs- und Tarifverbund (MVV) integriert, was die Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel nochmals attraktiver macht.

Auch die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen. In der näheren Umgebung finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken sowie Kindergärten und Schulen. Das Stadtzentrum von Schongau mit seinen Geschäften, Cafés und Restaurants ist nur wenige Minuten entfernt und bietet eine angenehme Mischung aus historischem Flair und modernem Stadtleben.

Für Freizeit und Erholung bietet Schongau ein vielfältiges Angebot: Die historische Altstadt mit ihren malerischen Gassen lädt zum Bummeln ein, während die nahegelegene Lechauenlandschaft ideale Bedingungen für Spaziergänge, Radtouren und Naturgenuss bietet. Darüber hinaus sorgen das Freizeitbad Plantsch, Sportanlagen und ein reges Vereinsleben für vielfältige Freizeitmöglichkeiten. Im Winter sind die Alpen und zahlreiche Skigebiete in kurzer Zeit erreichbar.

Insgesamt bietet diese Lage in Schongau eine ideale Kombination aus guter Verkehrsanbindung, solider Infrastruktur und hoher Lebensqualität – perfekt für alle, die urbanen Komfort mit der Nähe zur Natur verbinden möchten.

??????? ???????: 25142048 - 86956 Schongau

????? ?????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 20.6.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 120.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1989.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

??????? ???????: 25142048 - 86956 Schongau

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Dirk Bolsinger

---

Hinterer Anger 305, 86899 Landsberg am Lech

Tel.: +49 8191 - 97 20 52 0

E-Mail: landsberg@von-poll.com

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)