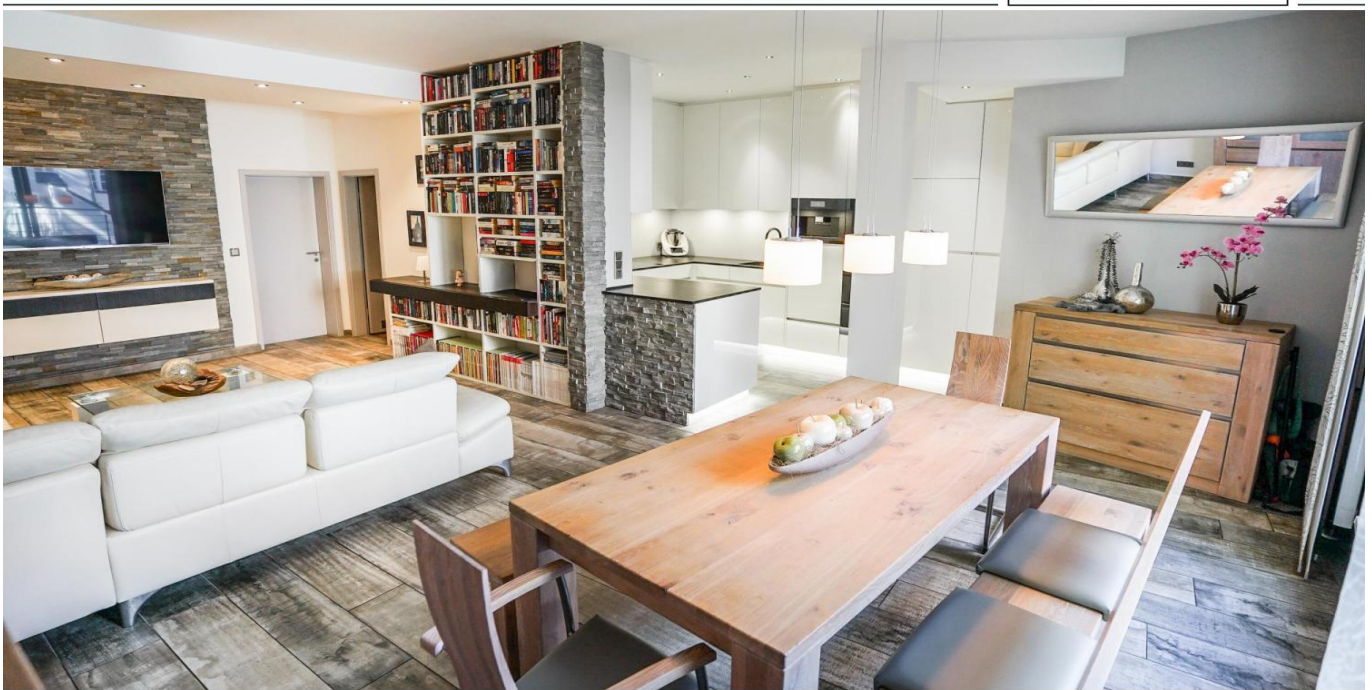


Schongau

Μοντέρνο διαμέρισμα 3 δωματίων στο κέντρο της πόλης

Αριθμός ακινήτου: 25142048



www.von-poll.com

ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΑΣ: 449.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 102 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 3

Αριθμός ακινήτου: 25142048 - 86956 Schongau

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Σχέδια κατόψεων
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25142048 - 86956 Schongau

Με μια ματιά

| | | | |
|------------------------|------------------------|------------------------|---|
| Αριθμός ακινήτου | 25142048 | Τιμή αγοράς | 449.000 EUR |
| Επιφάνεια | ca. 102 m ² | Διαμέρισμα | Πάτωμα |
| Πάτωμα | 1 | Προμήθεια | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Δωμάτια | 3 | | |
| Κατάσταση του ακινήτου | 2 | | |
| τουαλέτα | 1 | Έτος ανακαίνισης | 2025 |
| Έτος κατασκευής | 1989 | Μέθοδος κατασκευής | Στερεό |
| | | Χρησιμοποιήσιμος χώρος | ca. 9 m ² |
| | | Έπιπλα | Εντοιχιζόμενη κουζίνα, Μπαλκόνι |

Αριθμός ακινήτου: 25142048 - 86956 Schongau

Ενεργειακά δεδομένα

| | | | |
|-------------------------------------|-------------------------|--|-----------------------------|
| Συστήματα θέρμανσης | Αστικό δίκτυο θέρμανσης | Πιστοποιητικό ενέργειας | VERBRAUCH |
| Πηγή ενέργειας | Τηλε | Τελική κατανάλωση ενέργειας | 120.70 kWh/m ² a |
| Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως | 20.06.2028 | Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης | D |
| Πηγή ενέργειας | Αστικό δίκτυο θέρμανσης | Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό | 1989 |

Αριθμός ακινήτου: 25142048 - 86956 Schongau

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25142048 - 86956 Schongau

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25142048 - 86956 Schongau

Το ακίνητο



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



Αριθμός ακινήτου: 25142048 - 86956 Schongau

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25142048 - 86956 Schongau

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25142048 - 86956 Schongau

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25142048 - 86956 Schongau

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25142048 - 86956 Schongau

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25142048 - 86956 Schongau

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25142048 - 86956 Schongau

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25142048 - 86956 Schongau

Το ακίνητο

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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

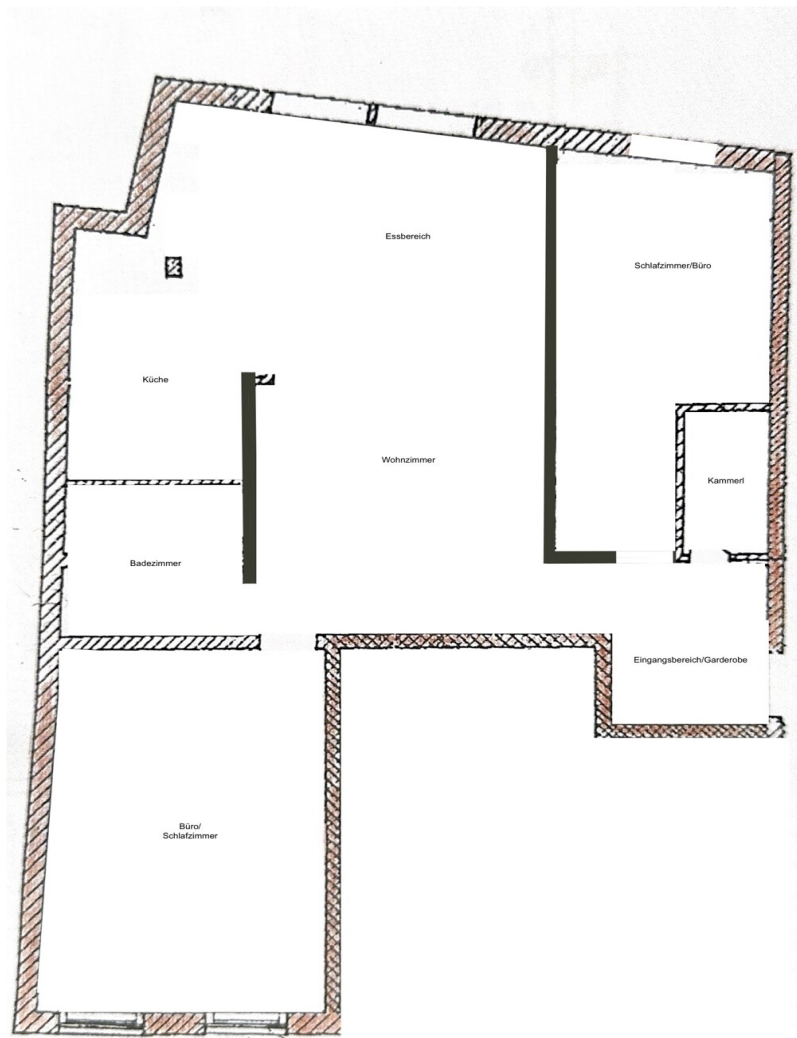
Kontaktieren Sie uns für
eine persönliche Beratung:

T.: 08191 - 97 20 52 0

www.von-poll.com

Αριθμός ακινήτου: 25142048 - 86956 Schongau

Κάτοψη



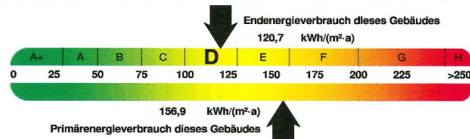
ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäudegemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 18. November 2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer²

BY-2018-001970745

3

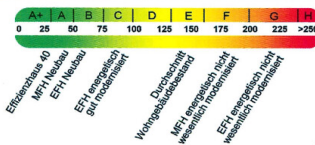
Energieverbrauch**Endenergieverbrauch dieses Gebäudes**

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

120,7 kWh/(m²-a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

| von | Zeltraum bis | Energieträger ³ | 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 | Leerstandzuschlag | 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.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises³ gegebenenfalls auch Leerstandzuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

Αριθμός ακινήτου: 25142048 - 86956 Schongau

Μια πρώτη εντύπωση

Αυτό το καλοσχεδιασμένο διαμέρισμα 3 δωματίων βρίσκεται στον πρώτο όροφο μιας καλοδιατηρημένης πολυκατοικίας που κατασκευάστηκε το 1989 και αποτελείται από συνολικά 11 μονάδες. Το διαμέρισμα είναι εύκολα προσβάσιμο μέσω της κεντρικής σκάλας. Μια πρακτική ντουλάπα βρίσκεται στην είσοδο. Στα δεξιά υπάρχει μια μικρή αποθήκη, εξοπλισμένη με μια ειδικά κατασκευασμένη ντουλάπα, που προσφέρει άφθονο αποθηκευτικό χώρο για ρούχα, είδη οικιακής χρήσης και άλλα αντικείμενα. Δίπλα σε αυτό βρίσκεται το υπνοδωμάτιο με νότιο προσανατολισμό, το οποίο επωφελείται από την ήσυχη τοποθεσία του. Το διαμέρισμα είναι πλήρως διακοσμημένο με πλακάκια πορτογαλικής πορσελάνης υψηλής ποιότητας (περίπου 110 €/τ.μ.). Αυτά τα πλακάκια τοποθετήθηκαν σε δύο φάσεις, το 2013 και το 2019. Διαθέτουν μια κομψή, διακριτικά γκριζωπή απόχρωση, που ταιριάζει με τους πέτρινους τοίχους. Λόγω των ζεστών φωτιστικών τόνων από τα σποτ, το χρώμα φαίνεται ελαφρώς πιο ζεστό σε ορισμένες από τις φωτογραφίες του καθιστικού από ό,τι στην πραγματικότητα. Από το διάδρομο, μπαίνετε στο ευρύχωρο σαλόνι και την τραπεζαρία, όπου οι τοίχοι από φυσική πέτρα και τα μοντέρνα σποτ δημιουργούν μια κομψή ατμόσφαιρα. Η ειδικά κατασκευασμένη βιβλιοθήκη προσφέρει άφθονο χώρο για βιβλία και διακοσμητικά αντικείμενα. Η τραπεζαρία προσφέρει άφθονο χώρο για την οικογένεια και τους φίλους. Το 2025, προστέθηκε ένα μπαλκόνι τύπου Ιουλιέτας με προεξοχή 55 εκ. Η ειδικά κατασκευασμένη εντοιχισμένη κουζίνα εντυπωσιάζει με την κομψότητα και τις υψηλής ποιότητας συσκευές της. Εξοπλισμένη με αναδιπλούμενο απορροφητήρα (Berbel), φούρνο ατμού (Miele), θερμαντήρα πιάτων (Miele), εντοιχισμένη καφετιέρα (Miele), φούρνο (Miele), πλυντήριο πιάτων (Miele) και μπαταρία Quooker, διαθέτει αρχική τιμή περίπου 63.000 €. Το διαμέρισμα περιλαμβάνει εξαρτήματα και εξοπλισμό αξίας περίπου 80.000 €, τα οποία περιλαμβάνονται ήδη στην τιμή αγοράς. Το μπάνιο διαθέτει μπανιέρα, τουαλέτα, σύστημα εξαερισμού και συνδέσεις για πλυντήριο ρούχων

και στεγνωτήριο. Το ευρύχωρο γραφείο είναι ιδανικό για εργασία από το σπίτι - όχι μόνο χάρη στη σύνδεση οπτικών ινών στο κτίριο, αλλά και λόγω του ευχάριστου δυτικού προσανατολισμού του, που εξασφαλίζει ένα φωτεινό εργασιακό περιβάλλον. Το διαμέρισμα περιλαμβάνει μια μονάδα αποθήκευσης στο κελάρι με περίπου 9 τ.μ. αξιοποιήσιμου χώρου. Δεν υπάρχει διαθέσιμη καθορισμένη θέση στάθμευσης, ωστόσο, μπορείτε να λάβετε άδεια στάθμευσης από το τοπικό συμβούλιο (περίπου 30 € ετησίως) ή, εναλλακτικά, μπορείτε να νοικιάσετε μια θέση στάθμευσης στο δημόσιο υπόγειο γκαράζ (περίπου 60 € ετησίως). Ανυπομονούμε να επικοινωνήσετε μαζί μας και θα χαρούμε να σας παρέχουμε περισσότερες πληροφορίες ή να κανονίσουμε ένα ραντεβού για επίσκεψη.

Αριθμός ακινήτου: 25142048 - 86956 Schongau

Λεπτομέρειες των ανέσεων

- 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

Αριθμός ακινήτου: 25142048 - 86956 Schongau

Όλα για την τοποθεσία

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.

Αριθμός ακινήτου: 25142048 - 86956 Schongau

Άλλες πληροφορίες

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 20.6.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 120.70 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1989.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

Αριθμός ακινήτου: 25142048 - 86956 Schongau

Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Dirk Bolsinger

Hinterer Anger 305, 86899 Landsberg am Lech

Tel.: +49 8191 - 97 20 52 0

E-Mail: landsberg@von-poll.com

Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com