

Schongau

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

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



VON POLL
IMMOBILIEN



www.von-poll.com

???? ??????: 449.000 EUR • ??????????: ca. 102 m² • ??????: 3

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

- ?? ??? ?????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ?????? ??????????
- ??? ????? ??????????
- ?????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????
- ????? ??????????????
- ?????????????? ??????????????

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

?? ??? ????

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

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

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

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

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

?? ??????



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

?? ??????



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

?? ??????



Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.

Jetzt scannen!

Von Poll Real Estate

Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.

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

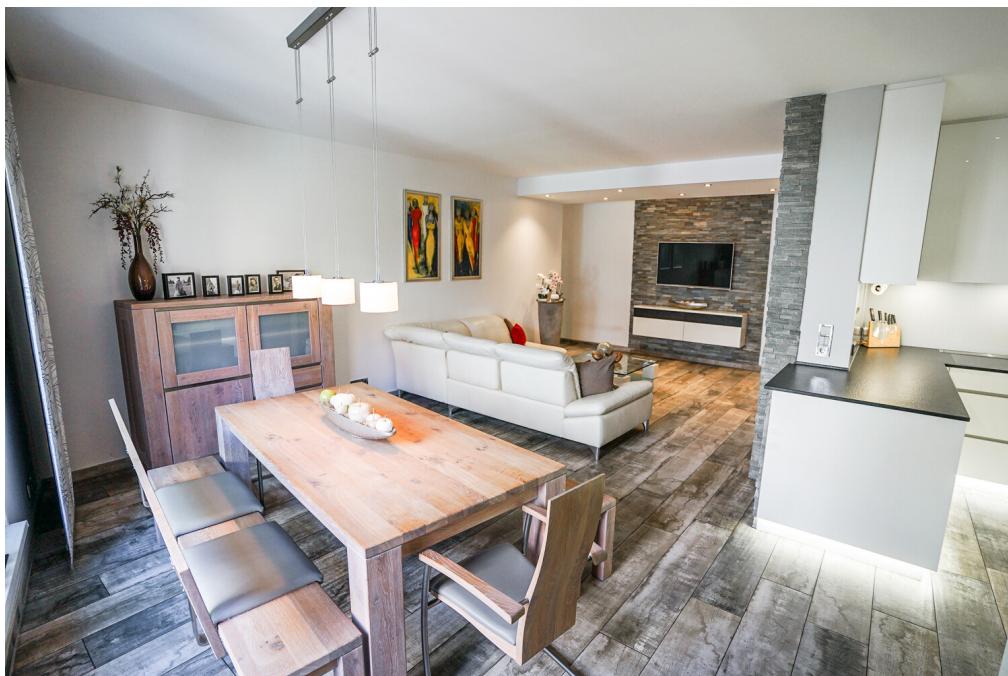
Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.home.von-poll.com



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

?? ??????



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

?? ??????



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

?? ??????



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

?? ??????



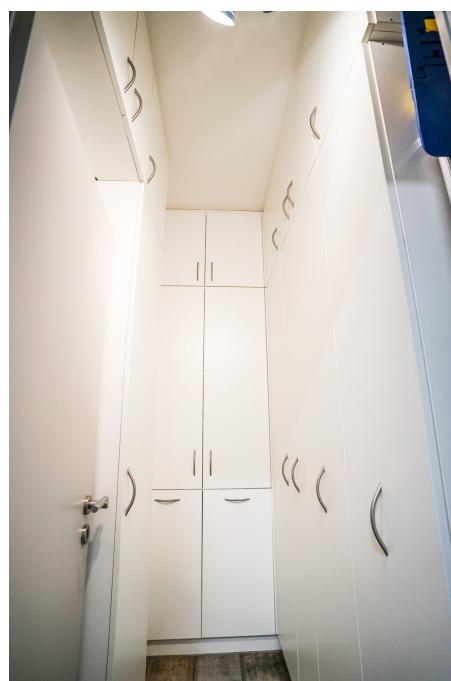
???????? ?????: 25142048 - 86956 Schongau

?? ??????



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

?? ??????



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

?? ??????



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

?? ???????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®

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

VP VON POLL
IMMOBILIEN



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.

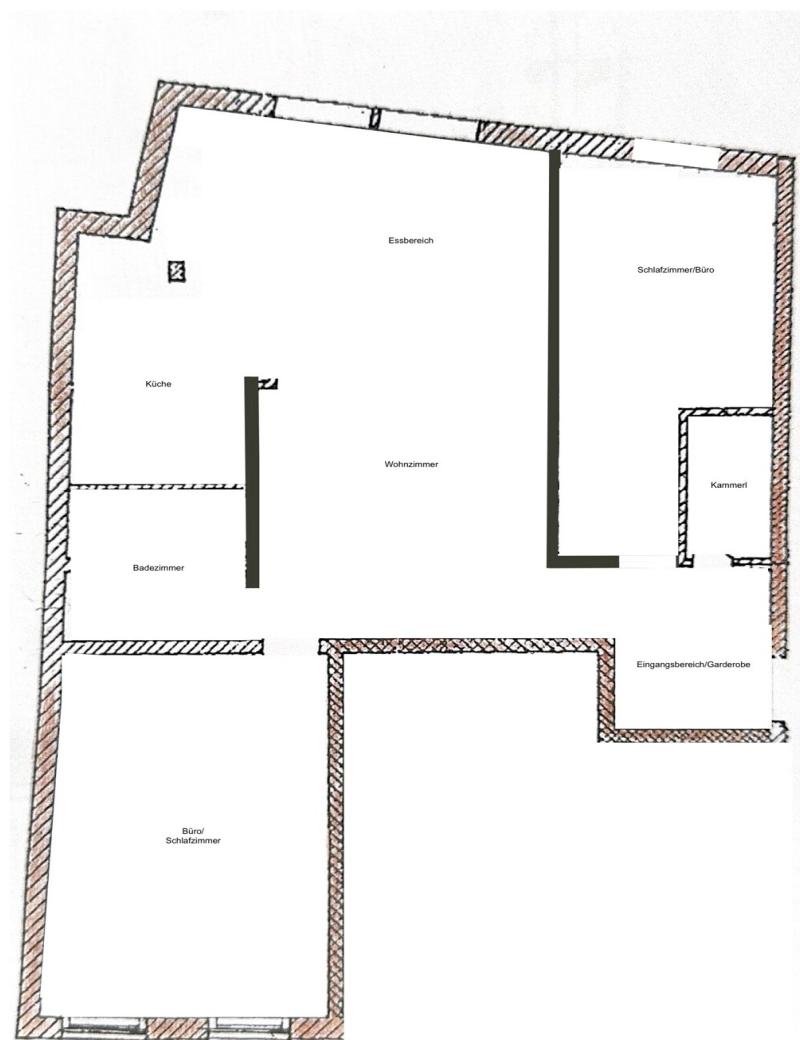
Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 08191 - 97 20 52 0

www.von-poll.com

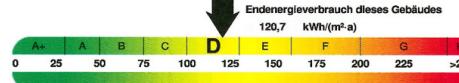
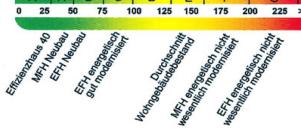
???????? ?????: 25142048 - 86956 Schongau

???????



ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 18. November 2013

| Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes | Registriernummer ² | BY-2018-001970745 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|-------------------------------|----------------------------|-----------------------|------------------------|----------------------------|-----------------------|------------------------|-------------------------|----------------------|-------------|------------|------------|------------------|------|--------|--------|--------|------|------------|------------|--------------------|------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
| Energieverbrauch <div style="text-align: center;">  <p>↓ Endenergieverbrauch dieses Gebäudes 120,7 kWh/(m²·a)</p> <p>D</p> <p>↑ Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes 156,9 kWh/(m²·a)</p> </div> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Endenergieverbrauch dieses Gebäudes <small>[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]</small> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>Zeitraum von</th> <th>bis</th> <th>Energieträger³</th> <th>Primär-energi faktor-</th> <th>Energieverbrauch [kWh]</th> <th>Anteil Warmwasser [kWh]</th> <th>Anteil Heizung [kWh]</th> <th>Klimafaktor</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>01.01.2015</td> <td>31.12.2017</td> <td>Heizwerk, fossil</td> <td>1,30</td> <td>443380</td> <td>121390</td> <td>321990</td> <td>0,90</td> </tr> <tr> <td>01.01.2015</td> <td>31.12.2017</td> <td>Leerstandszuschlag</td> <td>1,30</td> <td>319</td> <td>319</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td> </td> </tr> <tr> <td> </td> </tr> <tr> <td> </td> </tr> <tr> <td> </td> </tr> </tbody> </table> | | | Zeitraum von | bis | Energieträger ³ | Primär-energi faktor- | Energieverbrauch [kWh] | Anteil Warmwasser [kWh] | Anteil Heizung [kWh] | Klimafaktor | 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 | — | — | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Zeitraum von | bis | Energieträger ³ | Primär-energi faktor- | Energieverbrauch [kWh] | Anteil Warmwasser [kWh] | Anteil Heizung [kWh] | Klimafaktor | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 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 <div style="display: flex; align-items: center;"> <table border="1" style="border-collapse: collapse; margin-right: 20px;"> <tr> <td>A+</td> <td> </td> <td>A</td> <td> </td> <td>B</td> <td> </td> <td>C</td> <td> </td> <td>D</td> <td> </td> <td>E</td> <td> </td> <td>F</td> <td> </td> <td>G</td> <td> </td> <td>H</td> </tr> <tr> <td>0</td> <td>25</td> <td>50</td> <td>75</td> <td>100</td> <td>125</td> <td>150</td> <td>175</td> <td>200</td> <td>225</td> <td>>250</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table> <div style="flex-grow: 1; position: relative;">  <p>Energieverbrauch 10 MWh/Hausjahr EFH = Einfamilienhaus EFH = energieeffizient Wohnbedarfseinstellung WFF = wirtschaftlich nicht wirtschaftlich notwendig EFH = energieeffizient nicht notwendig</p> </div> </div> | | | A+ | | A | | B | | C | | D | | E | | F | | G | | H | 0 | 25 | 50 | 75 | 100 | 125 | 150 | 175 | 200 | 225 | >250 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| A+ | | A | | B | | C | | D | | E | | F | | G | | H | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 0 | 25 | 50 | 75 | 100 | 125 | 150 | 175 | 200 | 225 | >250 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Erläuterungen zum Verfahren <p>Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudeoberfläche (A_0) 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.</p> <p>¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises ² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises ³ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh</p> <p>4 EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

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

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

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



VON POLL
REAL ESTATE

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

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

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

- Hochwertige, maßgefertigte Einbauküche mit Granitarbeitsplatte (Neupreis ca. 63.000,00 €)
- Edle Feinsteinzeugfliesen aus Portugal (Preis ca. 110 €/m²)
- Maßgefertigter Einbauschrank 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/(m²*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