

Wessobrunn

Doppelhaushälfte im bayerischen Landhausstil

???????? ??: 25142033



www.von-poll.com

???? ??: 649.000 EUR • ??: ca. 117 m² • ??: 5 • ??: 366 m²

??????? ?????????: 25142033 - 82405 Wessobrunn

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

???????? ??????????: 25142033 - 82405 Wessobrunn

?? ??? ??????

???????? ??????????	25142033	????? ???????	649.000 EUR
????????????	ca. 117 m²	????????????	Käuferprovision
?????? ???????	???????????????? ??????		beträgt 3,57 % (inkl.
?????????	5		MwSt.) des
????????????? ???	4		beurkundeten
????????????		????? ??????????????	Kaufpreises
??????????	1		
????? ??????????????	1991	?????????	2023
?????? ??????????????	2 x ???????	?????????	???????
		?????????	?????????, WC
			?????????????, ??????,
			??????,
			??????????????????
			?????????, ??????????

??????? ?????????: 25142033 - 82405 Wessobrunn

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

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	VERBRAUCH
????? ???????????	?????	?????? ????????????? ?????????????	147.00 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	26.07.2032	???????????? ?????????????? ??????????	E
????? ???????????	?????	????? ??????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1991

??????? ?????????: 25142033 - 82405 Wessobrunn

?? ????????



??????? ?????????: 25142033 - 82405 Wessobrunn

?? ????????



??????? ?????????: 25142033 - 82405 Wessobrunn

?? ????????



??????? ?????????: 25142033 - 82405 Wessobrunn

?? ????????



??????? ???????? : 25142033 - 82405 Wessobrunn

?? ????????



???????? ??????????: 25142033 - 82405 Wessobrunn

?? ?????????



??????? ?????????: 25142033 - 82405 Wessobrunn

?? ????????



??????? ?????????: 25142033 - 82405 Wessobrunn

?? ????????



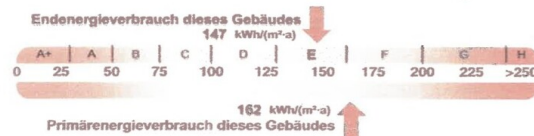
??????? : 25142033 - 82405 Wessobrunn

??????

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 08.08.2020

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer: BY-2022-004170881 3

EnergieverbrauchTreibhausgasemissionen 45,52 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 147 kWh/(m²·a)**Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser**

Zeitraum		Energieträger ²	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klimafaktor
von	bis						
01.01.2019	31.12.2019	Heizöl	1,1	25.200	3.150	22.041	0,91
01.01.2020	31.12.2020	Heizöl	1,1	25.200	3.150	22.041	0,91
01.01.2021	31.12.2021	Heizöl	1,1	25.200	3.150	22.041	0,91

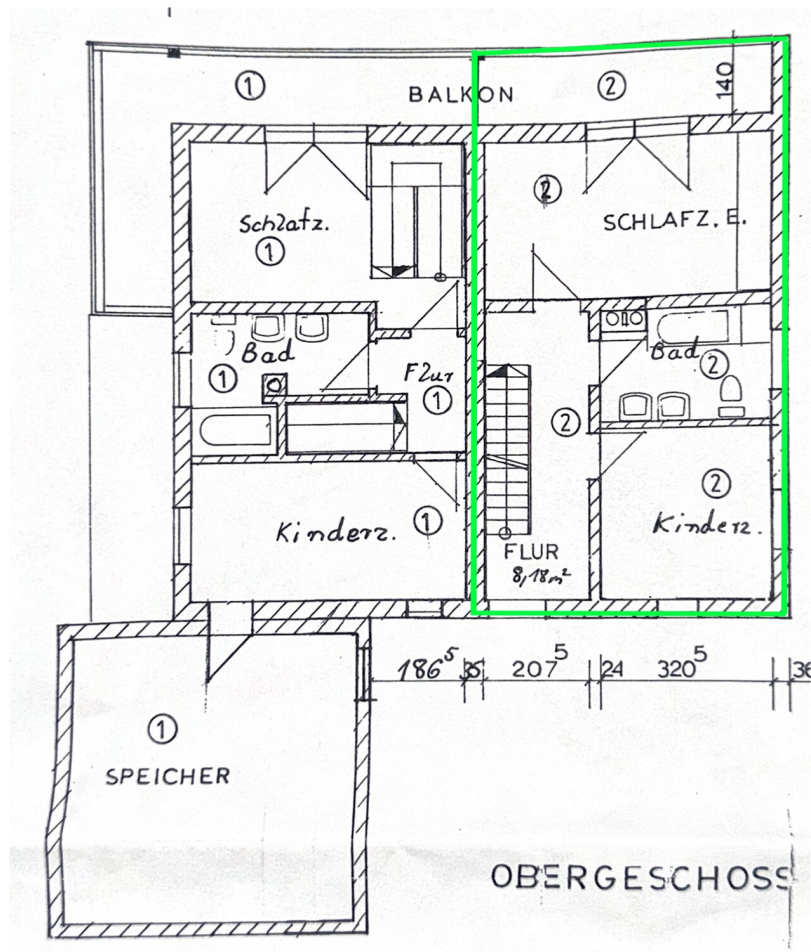
☐ weitere Einträge in Anlage**Vergleichswerte Endenergie³****Erläuterungen zum Verfahren**

Dieses Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh³ EPH: Endenergieverbrauch, MFH: Mehrfamilienhaus







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

??????? ?????????: 25142033 - 82405 Wessobrunn

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

Diese gepflegte Doppelhaushälfte vereint hochwertige Bauweise mit einem durchdachten, familienfreundlichen Raumkonzept.

Das Haus wurde 1991 in massiver Bauweise mit 36,5 cm starken Ziegeln errichtet und überzeugt durch seine solide Substanz. Beheizt wird die Immobilie über eine zuverlässige Öl-Zentralheizung welche auch bereits einen neuen Brenner erhalten hat. Mit einer Wohnfläche von ca. 120 m² (inklusive 1/2 Terrasse & Balkon) bietet das Haus ausreichend Platz für die ganze Familie.

Im Eingangsbereich erwarten Sie ein Gäste-WC, eine praktische Garderobennische sowie das Treppenhaus. Der Keller gliedert sich in drei funktionale Räume: einen Vorratsraum, einen beheizten Hobbyraum mit ca. 18 m² und den Heizungs- bzw. Tankraum. Zusätzlich stehen hier Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner sowie ein Waschbecken zur Verfügung.

Im Erdgeschoss befindet sich die ca. 9 m² große Küche, die kompakt und funktional gestaltet ist. Der angrenzende Wohn- und Essbereich mit ca. 26 m² besticht durch Helligkeit und eine offene Raumgestaltung. Ein direkter Zugang zur Terrasse, eine Deckenhöhe von 2,40 m sowie ein gemütlicher Schwedenofen schaffen ein behagliches Wohnambiente, ideal für entspannte Stunden besonders an kühleren Tagen. Im Obergeschoss stehen zwei gut belichtete Schlafzimmer zur Verfügung, eines davon mit Zugang zum sonnigen Südbalkon. Das großzügige Tageslichtbad ist mit Doppelwaschbecken, Dusche und Badewanne ausgestattet. Das gedämmte Dachgeschoss bietet 2 weitere Räume die sich ideal als Homeoffice, Gästezimmer oder für Schlafzimmer eignen.

Der Außenbereich überzeugt mit einer sonnigen Süd- und Westterrasse, die zu entspannten Grillabenden einlädt. Der Garten bietet viel Platz für Spiel, Erholung und Aktivitäten im Grünen. Abgerundet wird dieses Angebot durch zwei Garagen (26.000,00€), zwei weitere Stellplätze direkt am Haus sowie zusätzliche öffentliche Parkmöglichkeiten in der ruhigen 30er-Zone.

Der Gesamtkaufpreis inkl. Garagen beträgt 675.000,00€.

Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser Immobilie. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

??????? ?????????: 25142033 - 82405 Wessobrunn

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

- Massivbau
- Vinylböden
- 2x Garage
- Perfekte Belichtung in allen Räumen
- Terrasse mit Südausrichtung
- Balkon mit Südausrichtung im Elternschlafzimmer
- Keller-/Hobbyraum mit Wohnqualität
- Einbauküche mit Arbeitsfläche aus Granit
- Fußbodenheizung im Bad
- Badezimmer mit Doppelwaschbecken, Dusche & Badewanne
- Schwedenofen (Notheizung)
- Holzfenster Doppelverglasung

??????? ?????????: 25142033 - 82405 Wessobrunn

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

Inmitten der sanften Hügellandschaft des Pfaffenwinkels gelegen, überzeugt diese Immobilie durch eine naturnahe Umgebung mit weitläufigen Wäldern, Mooren und landwirtschaftlich geprägten Flächen. Die Lage verbindet idyllische Ruhe mit einer guten Anbindung: Über die nahegelegenen Autobahnen A95 und A96 sind Städte wie München, Augsburg oder Garmisch-Partenkirchen schnell erreichbar. Zudem bieten die Regionalbahnhöfe in Weilheim und Peißenberg eine bequeme Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, ergänzt durch regelmäßige Busverbindungen in die umliegenden Gemeinden.

Die Infrastruktur vor Ort ist familienfreundlich und alltagstauglich. Neben Kindergärten und einer Grundschule sind Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie gastronomische Angebote vorhanden. Weiterführende Schulen und ein breiteres Einkaufsangebot finden sich in den benachbarten Städten.

Für Freizeit und Erholung bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten. Wander- und Radwege führen durch abwechslungsreiche Landschaften, darunter bekannte Routen wie der Jakobsweg oder der König-Ludwig-Weg. Der nahe Engelsrieder See lädt im Sommer zum Baden und Erholen ein, während im Winter gespurte Langlaufloipen und die Möglichkeit zum Schlittschuhlaufen für Abwechslung sorgen. Kulturell ist die Region durch barocke Kirchen, historische Kapellen und das ehemalige Kloster geprägt. Ein besonderes Naturdenkmal stellt der Paterzeller Eibenwald dar, der größte seiner Art in Deutschland und ein beliebtes Ziel für Naturfreunde.

Insgesamt bietet die Lage eine harmonische Verbindung von ländlicher Idylle, solider Infrastruktur und vielfältigen Freizeit- und Kulturangeboten – ideal für alle, die naturnah wohnen und zugleich eine gute Erreichbarkeit schätzen.

??????? ?????????: 25142033 - 82405 Wessobrunn

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.7.2032.

Endenergieverbrauch beträgt 147.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

??????? ?????????: 25142033 - 82405 Wessobrunn

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

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

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