

Schwabsoien

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

Αριθμός ακινήτου: 25142042

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 1.492.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 245,5 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 12 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 1.764 m²

Αριθμός ακινήτου: 25142042 - 86987 Schwabsoien

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

Αριθμός ακινήτου: 25142042 - 86987 Schwabsoien

?? ??? ??????

???????? ?????????	25142042
???????????	ca. 245,5 m ²
????? ??????	?????????????? ?????
?????????	12
?????????? ???	4
??????????	
??????????	2
???? ?????????????	1984
????? ?????????????	2 x ??????

????? ???????	1.492.000 EUR
?????	????????????
	????????????????
????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ?????????????	2023
????????? ?????????????	????????
????????????????????	ca. 182 m ²
?????	???????, WC ????????????, ??????, ?????, ?????, ???????????????? ????????, ?????????

Αριθμός ακινήτου: 25142042 - 86987 Schwabsoien

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

?????????? ??????????	???????????	?????????????? ??????????	BEDARF
???? ?	?????????	?????? ?	126.10 kWh/m²a
?????????? ???????????? ?????? ?	14.05.2035	????????? ???????????? ?????????	D
???? ?	?????	???? ?	1984
		???? ?	
		???? ?	
		???? ?	
		???? ?	

Αριθμός ακινήτου: 25142042 - 86987 Schwabsoien

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25142042 - 86987 Schwabsoien

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25142042 - 86987 Schwabsoien

?? ????????



VP VON POLL
IMMOBILIEN

**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: 25142042 - 86987 Schwabsoien

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25142042 - 86987 Schwabsoien

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25142042 - 86987 Schwabsoien

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25142042 - 86987 Schwabsoien

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25142042 - 86987 Schwabsoien

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25142042 - 86987 Schwabsoien

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25142042 - 86987 Schwabsoien

?? ???????

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.

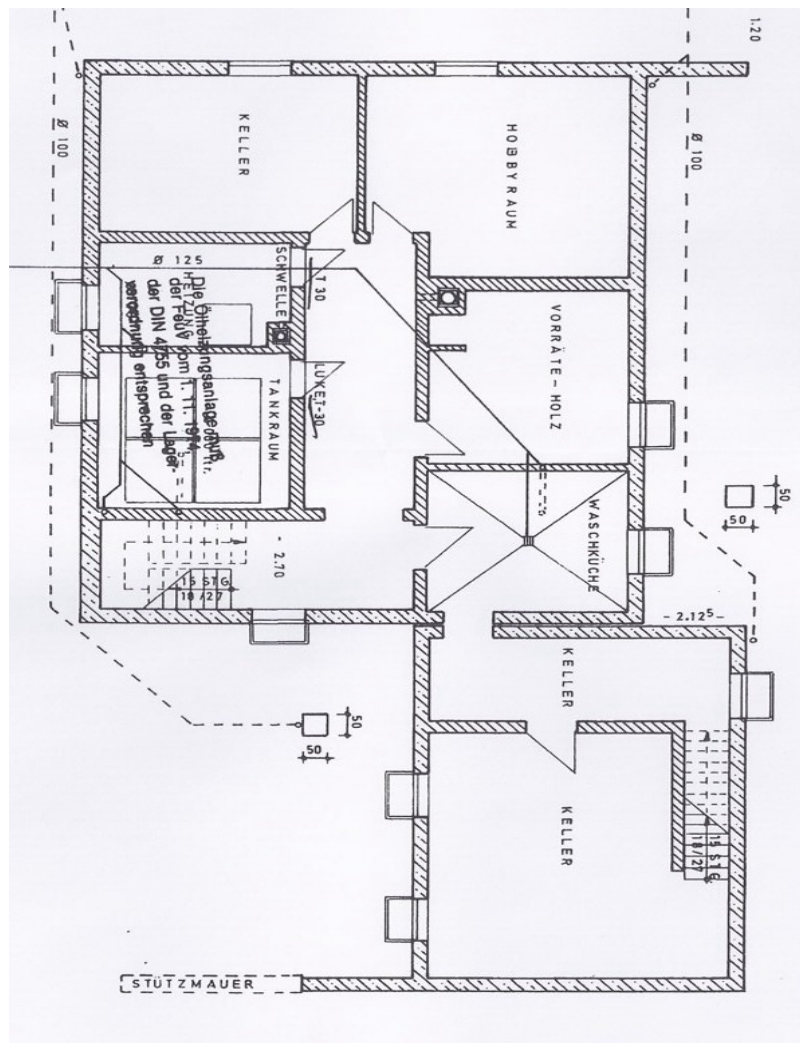
Kontaktieren Sie uns für
eine persönliche Beratung:

T.: 08191 - 97 20 52 0

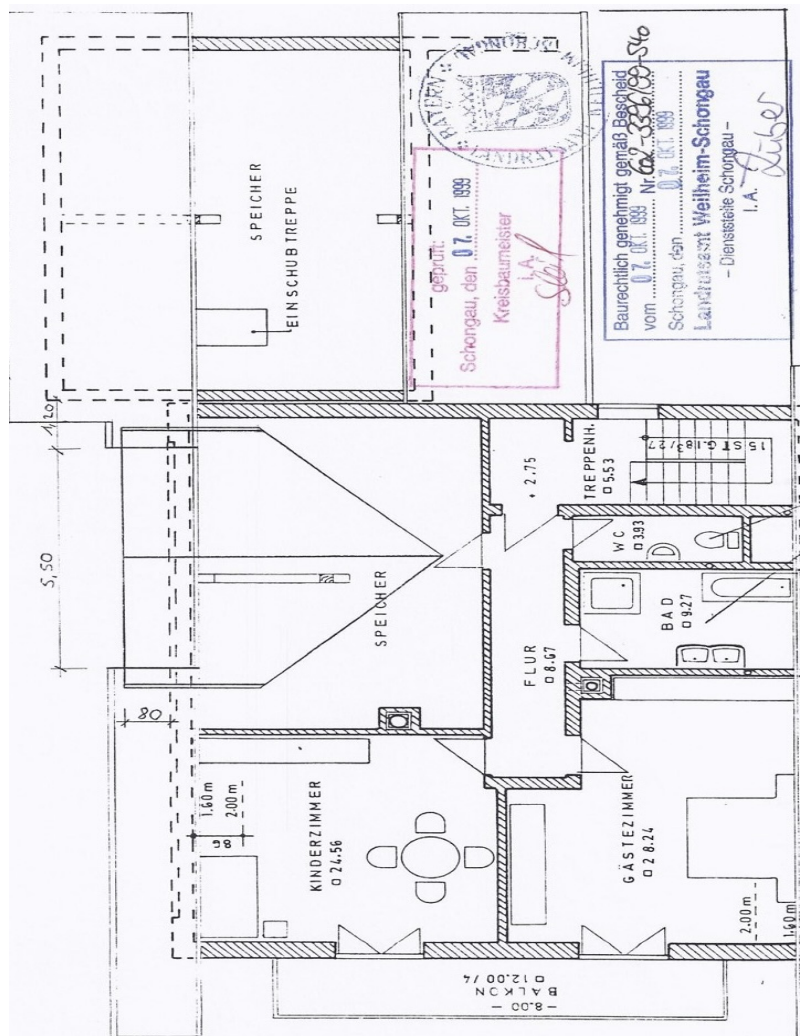
www.von-poll.com

Αριθμός ακινήτου: 25142042 - 86987 Schwabsoien

??????







Gültig bis: 14.05.2035

Registriernummer: BY-2025-005737646

1

Gebäude

Gebäudetyp	Zweifamilienhaus, freistehend		
Adresse	Dornastraße 4a 86987 Schwabsoien-Sachsenried		
Gebäudeteil ²	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1984		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}	2022		
Anzahl der Wohnungen	2		
Gebäudenutzfläche (A _G)	459	☐ nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Pellets		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Pellets		
Erneuerbare Energien ³	Art: Pellets, Photovoltaik, Solar		Verwendung: Heizung, Warmwasser, Stromerzeugung
Art der Lüftung ³	☒ Fensterlüftung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Art der Kühlung ³	☐ Passive Kühlung ☐ Gelieferte Kälte ☐ Kühlung aus Strom ☐ Kühlung aus Wärme		
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☒ Vermietung/Verkauf ☐ Modernisierung (Änderung/Erweiterung) ☐ Sonstiges (freiwillig)		

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch ☒ Eigentümer ☐ Aussteller

☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)
Rania Aldabai - Energieberaterin
McMakler Energie GmbH
Am Postbahnhof 17
10243 Berlin

McEnergieausweis

Unterschrift des Ausstellers



Ausstellungsdatum 14.05.2025

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

² nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

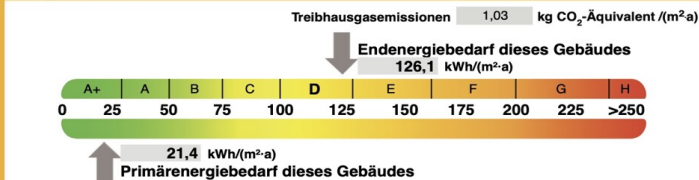
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: BY-2025-005737646

2

Energiebedarf



Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)Energetische Qualität der Gebäudehülle H_{tr}³Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·K)Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- ☒ Verfahren nach DIN V 18599
☐ Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)
☒ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

126,1 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien: ☒ für Heizung ☒ für Warmwasser☒ Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG☒ Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1, 3, 4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG ³

- ☐ Hausübergabestation (Wärmesetz) (§ 71b)
☐ Wärmepumpe (§ 71c)
☐ Stromdirektheizung (§ 71d)
☒ Solarthermische Anlage (§ 71e)
☒ Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff-derivate (§ 71f.g)
☐ Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
☐ Solarthermie-Hybridheizung (§ 71i)
☐ Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)

☐ Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG:

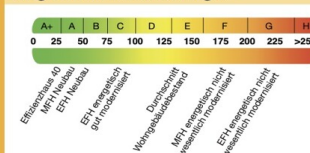
Art der erneuerbaren Energie:	Anteil Wär- mebereit- stellung ⁵ :	Anteil EE ⁶ der Einzel- anlage:	Anteil EE ⁶ aller Anlagen ⁷ :
	%	%	%
	%	%	%
	%	%	%
Summe ⁸ :	%	%	%

☐ Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt ⁹:

Art der erneuerbaren Energie:	Anteil EE ¹⁰ :
	%
	%
Summe ⁸ :	%

☐ weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie ⁴



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG³ Mehrfachnennungen möglich⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus⁵ Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen⁶ Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen⁷ nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen⁸ Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage⁹ Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gemäß Berechnung im Einzelfall¹⁰ Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebedarf

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: 25142042 - 86987 Schwabsoien

???

???? ? ????????????? ??????? ????????? ? ???? ????????????? ?????????? ????????? ????
???????????? ????????????????? ??????????. ?? ????????? ????????????????? ? ???? ????????????????? ????
??? ?? ?????????? ????????????? ?????????, ????????????????? ???? ????????? ??????????. ?
???????????????????? ???? ?? ????????????????????? ????????????????? ???? ????????? ?????????????, ??? ?
???????????? ????????????? ????????????????? ???? ????? ?????????, ????????????????????????????? ???? Zugspitze. ?
???????????????? ??????, ?? ????? ?? ???? ?? ????? ???? ? ????????????????? ????? ? ???? ??????????????
???????? ???? ???? ????????? ?????? ??????, ??? ????????????????? ????????? ? ???? ????????? ?????????,
???????????????? ???? ????????? ??????????????????????????. ?? ????????? ????????????????? ???? ????????????? ? ?
???????????????? ????????? ????????????? ???? ???? ????????? ????????? ?????????????????, ??? ???? ?????????????????
???????????? ????????????????? ????????????????? ???? ???? ????????? ??????. ????????????????? ???? ?? ????? ???? ?
????????, ????? ? ? ????????? ????????????? ????????????? ????????? ????????? ?????????????, ????? ???? ????
???????????????? ???? ???? ???? ???? ????????????? ???? ???? ????? ???? ???? WC ????????????? ? ?
???????????????? ??????????. ?? ????????? ????????????????????? ????? ???? ? ? ????? ???? ?
???????????????????? ????????????? ???? ???? ???? ????????????????? ????????? ??????. ?? ???? ?????????
???? ? ????????????????? ????????????? ????? ???? ????? ???? ???? ???? ????????????? ?????????????????
???????? ???? ??????????. ? ????????? ????????? ????????????? ????????? ????????? ????????????? ?????????????????.
???? ????????? ????????? ????? ???? ????????????????? ???? ???? ????????? Allgäu, ?? ????? ?????????????
???????? ????????????? ???? ????????????????? ? ? ????????? ?????????????????, ????????????????????? ???? ????? ????
???????? ??????????????. ??? ???? ? ????????? ????????????? ???? ? ????????????????? ?????????????
???????????????????????? ? ? ????????????? ????????? - ????? ? ????????? ????????????? ???? ?????????
?????????. ????? ???? ? ? ????????? ????????? ???? ????????????????? ????????? ??????. ????? ???? ???? ?????????
???????????? ???? ? ? ????????? ????????????? ???? ????????????????? ????????????? ? ? ????????? ???? ??????,
???????? ???? ????????? ????????? ???? ????????? ? ? ????????????????????? ? ? ????????? ??????, ?????????
???????? ? ????????? ??????????????. ?????????????????, ????????????? ???? ???? ?????????????????, ????? ?
???????? ????? ???? ????????????????? ???? ???? ????????? ??????????. ????????????? ???? ????? ????
???????????? ???? ????????????? ? ? ????????? ????????????? ???? ????????????? ????????????????????? ????
???????????????? ????????????? ? ? ????????????????????? ???? ????????????????? ????????????????????? ????
???????????????? ? ? ????????????????? ? ? ????????????????? ???? ?????????, ??? ????????????????? ???? ????
???????????? ??????, ????????????? ???? ????????? ????????????? ? ? ???? ????????????? ?????????????.

Αριθμός ακινήτου: 25142042 - 86987 Schwabsoien

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

- realgeteilte Wohneinheiten
- Smart-Home
- moderne Heizungsanlage
- Photovoltaik-Anlage
- Lichtdurchflutete Räumlichkeiten
- Beleuchtete Treppe und verbaute Spotlights
- repräsentative Einfahrt
- Großzügige und sehr gepflegte Gartenanlage mit verschiedenen Obstbäumen
- Barrierefreies Erdgeschoss
- Robuste Einbauküche
- Luxus Bäder sowie Gäste WC's
- Zwei Balkone und große Terrasse
- Echtholz Parkettböden
- Hochwertige Italienische Fliesen
- Sauna und Dusche im Keller
- Rasenroboter

Αριθμός ακινήτου: 25142042 - 86987 Schwabsoien

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

Schwabsoien ist eine charmante Gemeinde im oberbayerischen Landkreis Weilheim-Schongau mit rund 1.200 Einwohnern und gehört zur Verwaltungsgemeinschaft Altenstadt. Der kleine Ortsteil Sachsenried liegt nur wenige Minuten entfernt und verleiht der Umgebung einen besonders idyllischen, naturnahen Charakter. Eingebettet in sanfte Wiesen, Felder und Wälder öffnet sich hier ein traumhafter Blick auf die Allgäuer Alpen – bei klarer Sicht sogar bis zur Zugspitze.

Das Leben in Schwabsoien vereint Ruhe und ländlichen Charme mit allen wichtigen Annehmlichkeiten. Für den täglichen Bedarf stehen im Ort und in den umliegenden Gemeinden Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, Ärzte sowie gemütliche Gaststätten bereit – alles in kurzer Fahrzeit erreichbar. Über die B17 erreicht man in wenigen Minuten Städte wie Schongau, Kaufbeuren oder Landsberg am Lech. München und Augsburg liegen ebenfalls in gut erreichbarer Distanz und machen den Ort für Pendler besonders interessant.

Neben der guten Infrastruktur bietet die Umgebung ein wahres Paradies für Naturliebhaber und Aktive. Spaziergänge, Radtouren, Reiten, Baden an den nahegelegenen Seen oder Skifahren in den Alpen – hier eröffnet sich eine große Bandbreite an Freizeitmöglichkeiten direkt vor der Haustür. Wohnen Sie da, wo andere gerne Urlaub machen.

Αριθμός ακινήτου: 25142042 - 86987 Schwabsoien

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.5.2035.

Endenergiebedarf beträgt 126.10 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pelletheizung.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

Αριθμός ακινήτου: 25142042 - 86987 Schwabsoien

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

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

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