

Schwabsoien

# Υψηλής ποιότητας κατοικία με θέα στο βουνό

Αριθμός ακινήτου: 25142042



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

**ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 1.492.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 245,5 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 12 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 1.764 m<sup>2</sup>**

**Αριθμός ακινήτου: 25142042 - 86987 Schwabsoien**

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

Αριθμός ακινήτου: 25142042 - 86987 Schwabsoien

## Με μια ματιά

|                        |                          |                        |   |
|------------------------|--------------------------|------------------------|---|
| Αριθμός ακινήτου       | 25142042                 | Τιμή αγοράς            | 1.492.000 EUR   |
| Επιφάνεια              | ca. 245,5 m <sup>2</sup> | οπίτι                  | Ανεξάρτητη μονοκατοικία   |
| Σχήμα στέγης           | Στεγανωτική οροφή        | Προμήθεια              | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises     |
| Δωμάτια                | 12                       | Έτος ανακαίνισης       | 2023  |
| Κατάσταση του ακινήτου | 4                        | Μέθοδος κατασκευής     | Στερεό  |
| τουαλέτα               | 2                        | Χρησιμοποιήσιμος χώρος | ca. 182 m <sup>2</sup>  |
| Έτος κατασκευής        | 1984                     | Έπιπλα                 | Βεράντα, WC επισκεπτών, Σάουνα, Τζάκι, Κήπος, Εντοιχιζόμενη κουζίνα, Μπαλκόνι |
| Χώρος στάθμευσης       | 2 x Γκαράζ               |                        |   |

Αριθμός ακινήτου: 25142042 - 86987 Schwabsoien

## Ενεργειακά δεδομένα

|                                     |                     |  |                             |
|-------------------------------------|---------------------|--|-----------------------------|
| Συστήματα θέρμανσης                 | Υποδαπέδια θέρμανση | Πιστοποιητικό ενέργειας                                | BEDARF                      |
| Πηγή ενέργειας                      | Σφαιρίδιο           | Τελική ζήτηση ενέργειας                                | 126.10 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως | 14.05.2035          | Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης                         | D                           |
| Πηγή ενέργειας                      | Αέριο               | Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό | 1984                        |

Αριθμός ακινήτου: 25142042 - 86987 Schwabsoien

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25142042 - 86987 Schwabsoien

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25142042 - 86987 Schwabsoien

## Το ακίνητο



VON POLL  
IMMOBILIEN

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

Αριθμός ακινήτου: 25142042 - 86987 Schwabsoien

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25142042 - 86987 Schwabsoien

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25142042 - 86987 Schwabsoien

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25142042 - 86987 Schwabsoien

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25142042 - 86987 Schwabsoien

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25142042 - 86987 Schwabsoien

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25142042 - 86987 Schwabsoien

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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

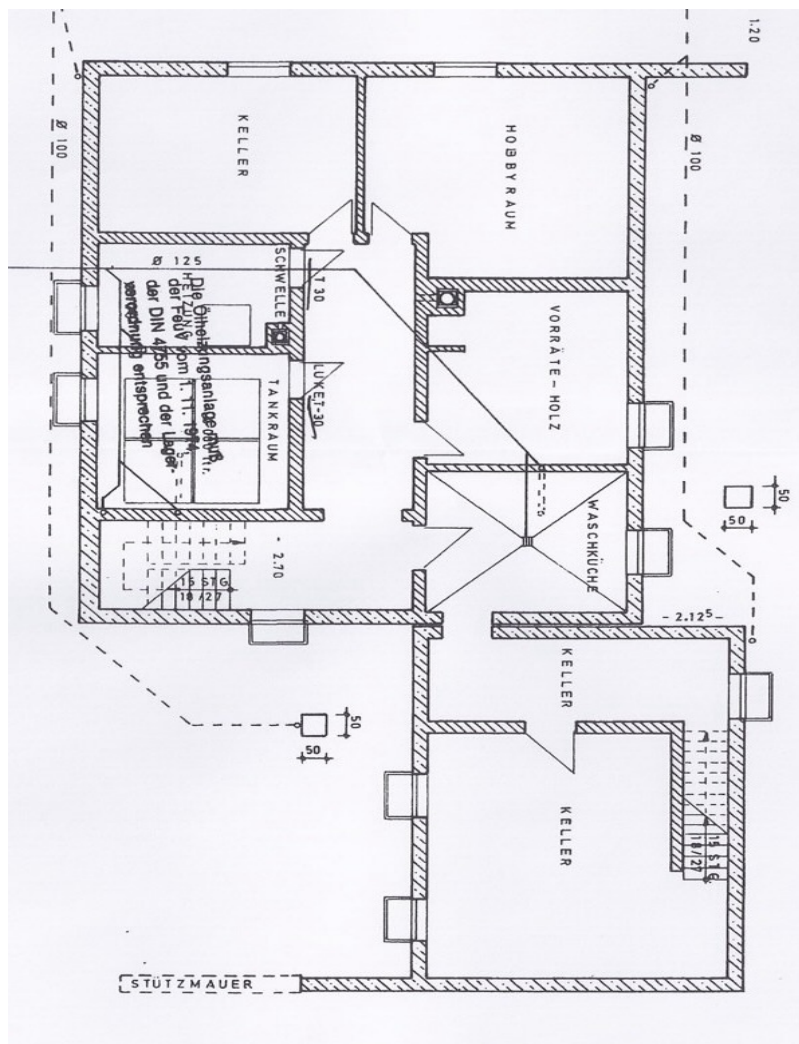
Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

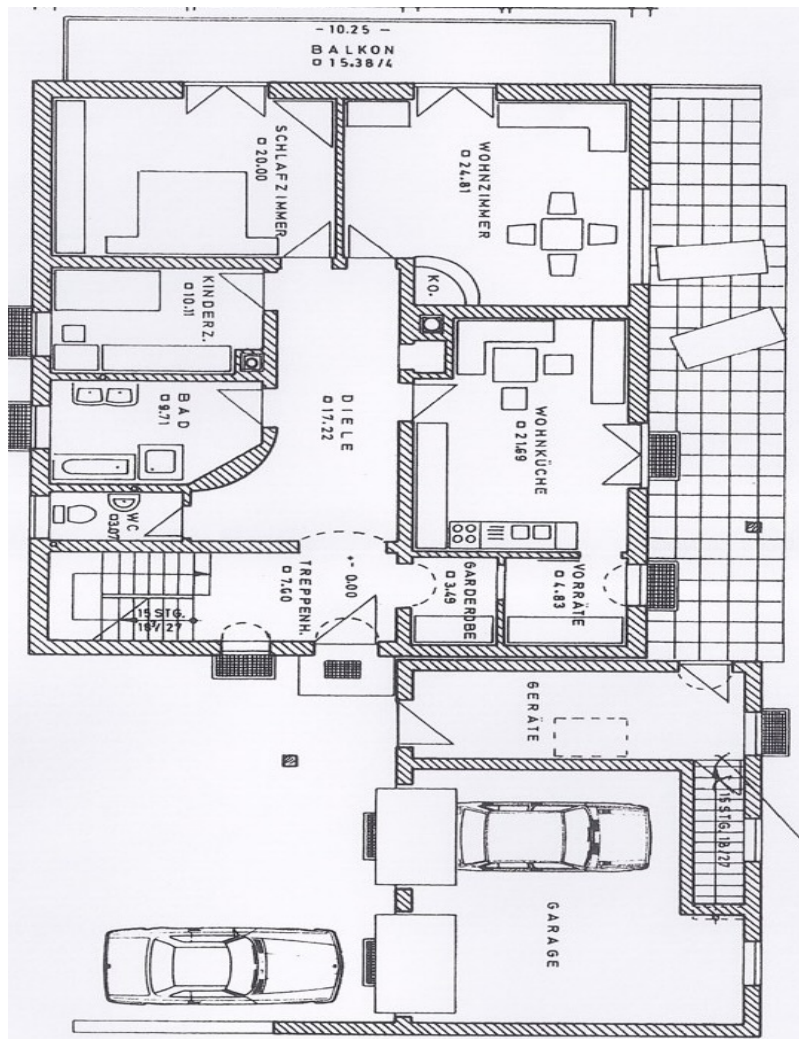
T.: 08191 - 97 20 52 0

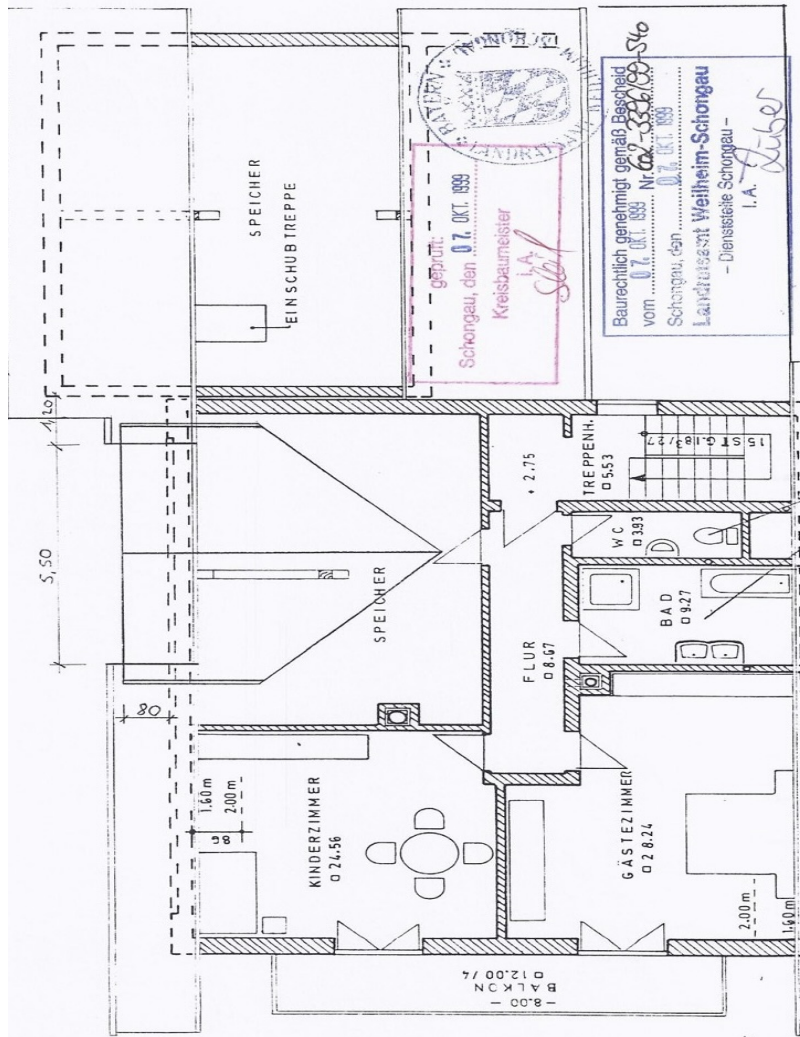
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Αριθμός ακινήτου: 25142042 - 86987 Schwabsoien

## Κάτοψη







Gültig bis: 14.05.2035

Registriernummer: BY-2025-005737646

1

**Gebäude**

|   |   |   |   |
|---|---|---|---|
| Gebäudetyp  | Zweifamilienhaus, freistehend   |   |  |
| Adresse   | Dornastraße 4a<br>86987 Schwabsöfen-Sachsenried   |   |   |
| Gebäudeteil <sup>2</sup>                              | Ganzes Gebäude  |   |   |
| Baujahr Gebäude <sup>3</sup>                          | 1984  |   |   |
| Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3, 4</sup>                 | 2022  |   |   |
| Anzahl der Wohnungen                                  | 2   |   |   |
| Gebäudenutzfläche (A <sub>n</sub> )                   | 459   | <input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt   |   |
| Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>    | Pellets   |   |   |
| Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3</sup> | Pellets   |   |   |
| Erneuerbare Energien <sup>3</sup>                     | Art: Pellets, Photovoltaik, Solar   | Verwendung: Heizung, Warmwasser, Stromerzeugung   |   |
| Art der Lüftung <sup>3</sup>                          | <input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung<br><input type="checkbox"/> Schachtlüftung | <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung<br><input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung |   |
| Art der Kühlung <sup>3</sup>                          | <input type="checkbox"/> Passive Kühlung<br><input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte         | <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom<br><input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme  |   |
| Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>5</sup>        | Anzahl:   | Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:   |   |
| Anlass der Ausstellung des Energieausweises           | <input type="checkbox"/> Neubau<br><input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf     | <input type="checkbox"/> Modernisierung<br>(Änderung/Erweiterung)   | <input type="checkbox"/> 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 Aldabisi - Energieberaterin  
McMakler Energie GmbH  
Am Postbahnhof 17  
10243 Berlin

McEnergieausweis

Unterschrift des Ausstellers



Ausstellungsdatum 14.05.2025

<sup>1</sup> Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

<sup>2</sup> nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

<sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

<sup>5</sup> Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG



**Αριθμός ακινήτου: 25142042 - 86987 Schwabsoien**

## Μια πρώτη εντύπωση

Αυτή η αποκλειστική διώροφη κατοικία σε μια εκπληκτική τοποθεσία διαθέτει μια πολυτελώς ανακαινισμένη κατοικία. Το ακίνητο εντυπωσιάζει με την αποδοτικότητά του και τη σύγχρονη τεχνολογία κτιρίου, επιτρέποντας την αυτάρκη διαβίωση. Η αρχιτεκτονική και τα χαρακτηριστικά δημιουργούν μια αίσθηση ευρυχωρίας, ενώ η τοποθεσία προσφέρει απaráμιλλη θέα στις Άλπεις, συμπεριλαμβανομένου του Zugspitze. Η φωτιζόμενη σκάλα, τα σποτ σε όλο το σπίτι και ο εκτεταμένος κήπος με μια γενναιόδωρη είσοδο και ένα μεγάλο διπλό γκαράζ, που συμπληρώνουν τέλεια τη συνολική εικόνα, δημιουργούν μια αίσθηση αποκλειστικότητας. Το ισόγειο καλωσορίζει τους επισκέπτες με φωτεινούς χώρους διαβίωσης και μια κουζίνα ειδικά σχεδιασμένη, ενώ δύο ηλιόλουστες βεράντες προσφέρουν εκπληκτική θέα στο ορεινό τοπίο. Σχεδιασμένο για να είναι χωρίς εμπόδια, αυτό το επίπεδο διαθέτει πλακάκια δαπέδου υψηλής ποιότητας, παρκέ δάπεδο από πραγματικό ξύλο στους χώρους διαβίωσης και ένα κομψό μπάνιο και WC επισκεπτών με ενδοδαπέδια θέρμανση. Οι ειδικά κατασκευασμένες σήτες για τα έντομα και η καλοσχεδιασμένη προστασία από τον ήλιο εξασφαλίζουν μέγιστη άνεση. Τα ψηλά ταβάνια και ο ρυθμιζόμενος φωτισμός είναι μόνο μερικά από τα πολλά ιδιαίτερα χαρακτηριστικά αυτού του ακινήτου. Ο πρώτος όροφος προσφέρει εξίσου υψηλής ποιότητας φινιρίσματα. Από φωτεινά δωμάτια μέχρι την εκπληκτική θέα στις Άλπεις Allgäu, οι χώροι διαβίωσης είναι ευρύχωροι και επιπλωμένοι με υψηλές προδιαγραφές, δημιουργώντας μια ζεστή και κομψή ατμόσφαιρα. Και εδώ, η ανώτερη κατασκευή και ο προσεγμένος σχεδιασμός αντικατοπτρίζουν το πολυτελές πρότυπο - αυτός ο όροφος προσφέρει μια ποικιλία χρήσεων. Ακόμα και το υπόγειο είναι ένα πραγματικό θαύμα χώρου. Εκτός από τις ποικίλες εφαρμογές του, το υπόγειο διαθέτει ένα γενναιόδωρο πλυσταριό με τουαλέτα και ντους, σάουνα και πολλά δωμάτια που μπορούν να χρησιμοποιηθούν ως δωμάτια χόμπι, αίθουσες πάρτι ή δωμάτια επισκεπτών. Θερμαινόμενος, μονωμένος και καλά αεριζόμενος, αυτός ο

όροφος είναι κάτι περισσότερο από ένα τυπικό υπόγειο. προσφέρει έναν άνετο και πρακτικό χώρο διαβίωσης. Ο κήπος διαθέτει έναν ευρύχωρο, καλοδιατηρημένο κήπο. Δύο ηλιόλουστες βεράντες με νοτιοανατολικό και νοτιοδυτικό προσανατολισμό σας προσκαλούν να χαλαρώσετε. Η ήσυχη τοποθεσία του ακινήτου, που περιβάλλεται από ένα μοναδικό τοπίο, επιτρέπει μια κομψή διαβίωση σε ένα αγροτικό περιβάλλον.

**Αριθμός ακινήτου: 25142042 - 86987 Schwabsoien**

## Λεπτομέρειες των ανέσεων

- 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**

## Όλα για την τοποθεσία

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**

## Άλλες πληροφορίες

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.5.2035.

Endenergiebedarf beträgt 126.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pelletheizung.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**Αριθμός ακινήτου: 25142042 - 86987 Schwabsoien**

## 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](mailto:landsberg@von-poll.com)

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

---

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