

Schwabsoien

Υψηλής ποιότητας κατοικία με θέα στο βουνό

Αριθμός ακινήτου: 25142042



www.von-poll.com

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

Αριθμός ακινήτου: 25142042 - 86987 Schwabsoien

- 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: 25142042 - 86987 Schwabsoien

Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25142042	Τιμή αγοράς	1.492.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 245,5 m ²	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 ²
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 ² 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



VP 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

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



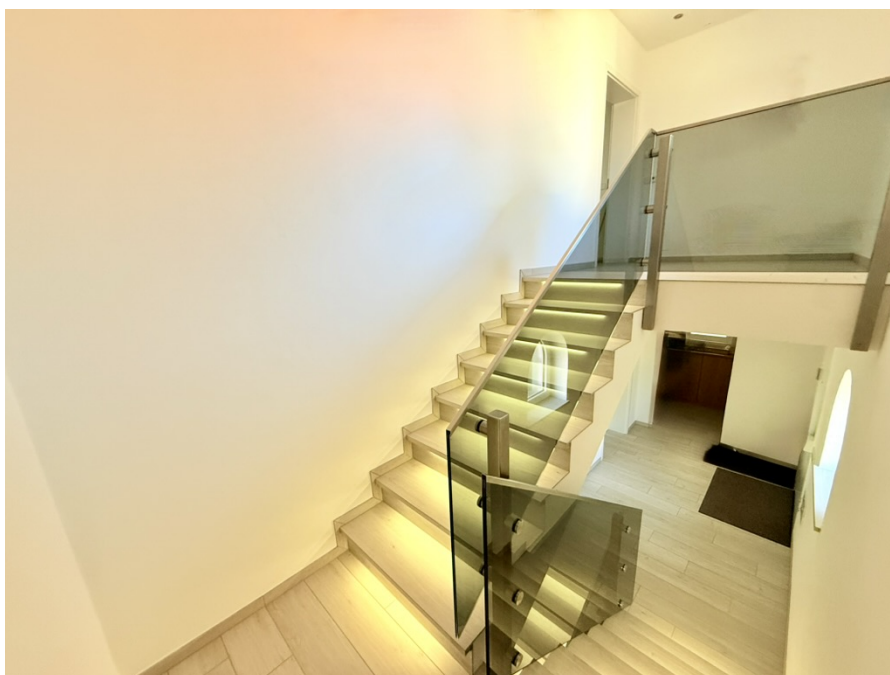
Αριθμός ακινήτου: 25142042 - 86987 Schwabsoien

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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

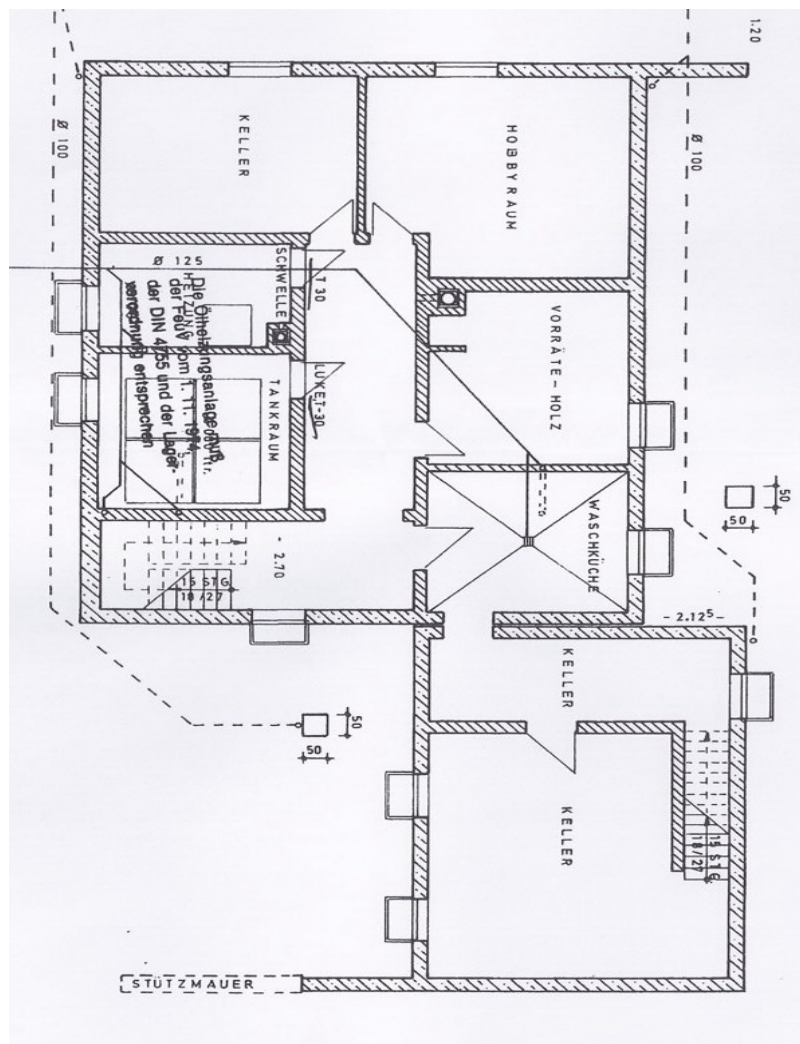
Kontaktieren Sie uns für
eine persönliche Beratung:

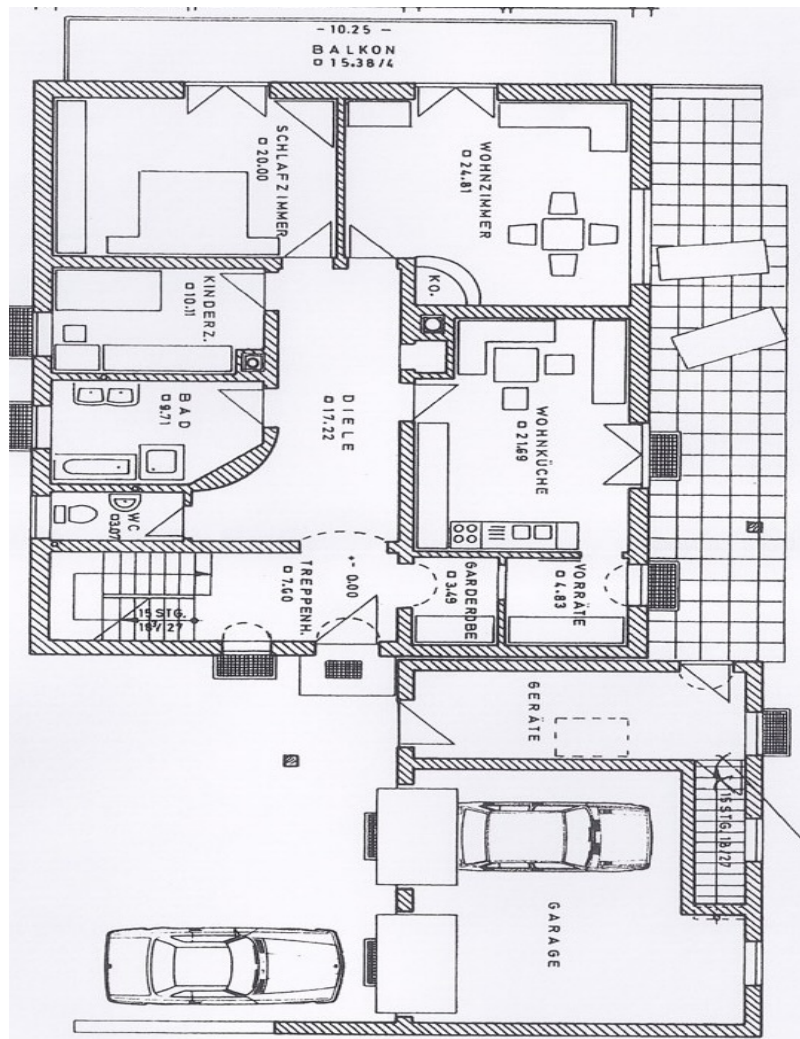
T.: 08191 - 97 20 52 0

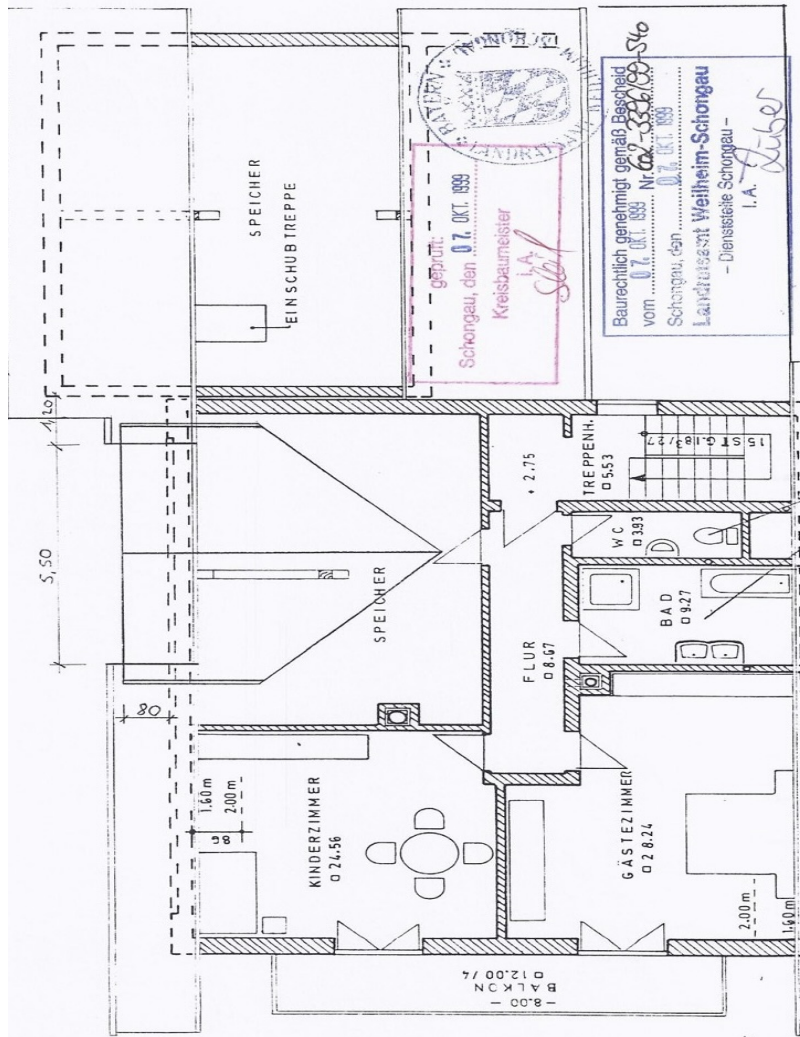
www.von-poll.com

Αριθμός ακινήτου: 25142042 - 86987 Schwabsoien

Κάτοψη







Gültig bis: 14.05.2035

Registriernummer: BY-2025-005737646

1

Gebäude

Gebäudetyp	Zweifamilienhaus, freistehend		
Adresse	Dornastraße 4a 86987 Schwabsölen-Sachsenried		
Gebäudeteil ²	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1984		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}	2022		
Anzahl der Wohnungen	2		
Gebäudenutzfläche (A _n)	459	<input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme		
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf <input type="checkbox"/> Modernisierung (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

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

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/(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

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