Schongau

Doppelhaushälfte in Bestlage

Αριθμός ακινήτου: 26142013

ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΆΣ: 431.000 EUR • ΕΠΙΦΆΝΕΙΑ: ca. 125 m² • ΔΩΜΆΤΙΑ: 4 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 491 m²

Αριθμός ακινήτου: 26142013 - 86956 Schongau

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

Αριθμός ακινήτου: 26142013 - 86956 Schongau

?? ??? ?????

??????? ????????	26142013
?????????	ca. 125 m²
???????	4
????????? ??? ????????	2
????????	1
???? ??????????	1973
????? ??????????	1 x ??????, 2 x ????

???? ??????	431.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2013
??????? ??????????	??????
????????????????? ?????	ca. 124 m²
??????	???????, WC ??????????, ?????, ?????, ????????????? ???????

Αριθμός ακινήτου: 26142013 - 86956 Schongau

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

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

Αριθμός ακινήτου: 26142013 - 86956 Schongau

?? ???????

Αριθμός ακινήτου: 26142013 - 86956 Schongau

?? ???????

Αριθμός ακινήτου: 26142013 - 86956 Schongau

?? ???????

Αριθμός ακινήτου: 26142013 - 86956 Schongau

?? ???????

Αριθμός ακινήτου: 26142013 - 86956 Schongau

?? ???????

Αριθμός ακινήτου: 26142013 - 86956 Schongau

?? ???????

Αριθμός ακινήτου: 26142013 - 86956 Schongau

?? ???????

Αριθμός ακινήτου: 26142013 - 86956 Schongau

?? ???????

Αριθμός ακινήτου: 26142013 - 86956 Schongau

?? ???????

Αριθμός ακινήτου: 26142013 - 86956 Schongau

?? ???????

Αριθμός ακινήτου: 26142013 - 86956 Schongau

?? ???????

Αριθμός ακινήτου: 26142013 - 86956 Schongau

?? ???????

Αριθμός ακινήτου: 26142013 - 86956 Schongau

?? ???????

Αριθμός ακινήτου: 26142013 - 86956 Schongau

?? ???????

Αριθμός ακινήτου: 26142013 - 86956 Schongau

?? ???????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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

VON POLL IMMOBILIEN

Immobilienbewertung – *exklusiv* und professionell.

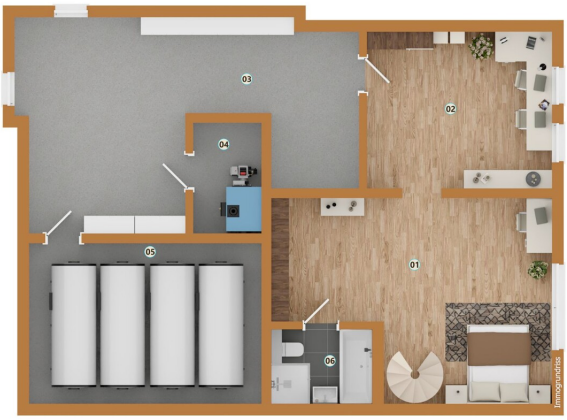
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich de Wert Ihrer Immobilie im Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

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

www.home.von-poll.com

Αριθμός ακινήτου: 26142013 - 86956 Schongau

??????



LEGENDE

01 Schlafzimmer
02 Arbeitszimmer
03 Küche
04 Heizung
05 Öllagerraum
06 Bad

LEGENDE

01 Windfang
02 WC
03 Diele
04 Wohnen
05 Essen
06 Küche
07 Garage

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: 26142013 - 86956 Schongau

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

Dieses ganz besondere Doppelhaus wurde im Jahr 1973 in massiver Klinkerbauweise errichtet und ursprünglich als Praxis geplant. Die außergewöhnliche Architektur ist eher aus Norddeutschland bekannt und verleiht der Immobilie in Bayern einen ganz besonderen Charakter.

Im Jahr 2012 wurden umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, sodass sich das Haus heute in einem gepflegten Zustand befindet und sofort bezugsfertig ist. Ebenfalls im Jahr 2012 erfolgte die Aufteilung der beiden Haushälften mittels Teilungserklärung.

Bereits die großzügige Einfahrt vermittelt einen ersten Eindruck des weitläufigen Grundstücks, für eine Doppelhaushälfte. Diese wird gemeinsam mit dem Eigentümer der anderen Haushälfte genutzt. Gleiches gilt für die Doppelgarage, die derzeit gemeinsam genutzt wird. Bei Bedarf lässt sich diese jedoch unkompliziert durch eine Trennwand in zwei Einzelgaragen aufteilen. Besonders praktisch - von der Garage aus gelangen Sie durch den direkten Zugang trockenen Fußes in die Doppelhaushälfte.

Im Eingangsbereich befinden sich ein Windfang sowie ein Gäste-WC. Der großzügige Flur bietet reichlich Platz für Garderobe, Schränke und Kommoden. Zwei elektrische Lichtkuppeln sorgen hier für eine angenehme und natürliche Belichtung von oben.

Vom Flur aus gelangen Sie direkt in das zum Garten ausgerichtete Wohnzimmer. Elektrische Rollläden sorgen hier - wie auch im übrigen Haus - für zusätzlichen Komfort.

Das Esszimmer wurde im Jahr 2012 durch einen Balkonanbau erweitert. Von hier aus gelangen Sie direkt in den großzügigen Garten. Gleichzeitig wurden sämtliche Fenster im Haus durch moderne 3-fach verglaste Kunststofffenster ersetzt. Für gemütliche Wärme sorgt der ebenfalls 2012 installierte Pelletofen mit Außenkamin.

Direkt angrenzend befindet sich die Küche. Auch hier sorgt eine Lichtkuppel für ein angenehmes Tageslicht von oben. Die Einbauküche aus dem Jahr 2012 ist bereits im Kaufpreis enthalten.

Über die Treppe im Esszimmer gelangen Sie in den unteren Wohnbereich. Hier befinden sich ein Arbeitszimmer, das Hauptbad sowie ein Schlafzimmer. Durch die vorhandene Abgrabung verfügen die Räume trotz der Lage im Untergeschoss über ausreichend Tageslicht. Gerade in den Sommermonaten bietet dieser Bereich angenehme Temperaturen und eignet sich ideal als Schlafbereich. Für wohlige Wärme im Winter sorgt die 2013

installierte Pelletheizung inklusive erneuerter Heizkörper. Die Heizungsanlage wird gemeinsam mit der benachbarten Haushälfte genutzt, wobei Strom, Wasser und Heizkosten über separate Zähler erfasst werden.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige Garten. Trotz seiner Nord-West-Ausrichtung bietet er viele Sonnenstunden und lädt zum Entspannen, Gärtnern oder geselligen Beisammensein ein.

Der gegenüberliegende Forchet-Wald ist ein Paradies für Spaziergänger, Jogger und Radfahrer und bietet einen hohen Freizeitwert direkt vor der Haustüre.

Bitte beachten, einige Bilder wurden mittels KI aufgeräumt, die Eigenschaften des Hauses wurden jedoch nicht verändert.

Wohnen Sie dort, wo andere Urlaub machen, und überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung selbst von dieser besonderen Immobilie.

Αριθμός ακινήτου: 26142013 - 86956 Schongau

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

- **Pelletheizung (erneuert 2013 inkl. Heizkörper)**
- **Pelletofen Esszimmer (Eingebaut 2014 inkl. Außenkamin)**
- **Badezimmer inkl. Dusche & Badewanne (erneuert 2012)**
- **Einbauküche (erneuert 2012)**
- **Gäste-WC**
- **3-Fach verglaste Kunststofffenster (erneuert 2012)**
- **Großteils elektrische Rollläden**
- **Elektrische Lichtkuppeln**
- **Balkon (erneuert 2012)**
- **Parkettböden**
- **Fliesenböden**
- **Garagenstellplatz**
- **Elektrisches Garagentor**

Αριθμός ακινήτου: 26142013 - 86956 Schongau

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

Die Doppelhaushälfte befindet sich in einer Bestlage von Schongau und vereint die Vorzüge einer ruhigen, naturnahen Umgebung mit den Annehmlichkeiten einer gut ausgebauten Stadt. Besonders hervorzuheben ist das direkt gegenüberliegende Waldgebiet, das der Lage einen hohen Erholungswert verleiht. Ob entspannte Spaziergänge, Joggingrunden, Fahrradtouren oder Zeit mit der Familie in der Natur – die grüne Umgebung bietet zahlreiche Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung und sorgt für ein angenehmes Wohngefühl zu jeder Jahreszeit.

Schongau zählt zu den attraktivsten Wohnstandorten überzeugt durch seine hervorragende Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie Banken und weitere Dienstleistungsangebote befinden sich in kurzer Entfernung. Familien profitieren von einem umfangreichen Bildungsangebot mit Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführenden Schulen direkt im Stadtgebiet. Die historische Altstadt mit ihren charmanten Gassen, Cafés, Restaurants und Einzelhandelsgeschäften lädt zudem zum Bummeln und Verweilen ein und verleiht der Stadt ihren besonderen Charakter.

Auch die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Über die Bundesstraßen B17 und B472 sind die umliegenden Städte wie Landsberg am Lech, Weilheim, Kaufbeuren und Augsburg schnell erreichbar. Dies macht den Standort besonders attraktiv für Berufspendler. Der Bahnhof Schongau bietet regelmäßige Zugverbindungen in Richtung Weilheim und Landsberg am Lech und sorgt für eine komfortable Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Durch die Integration in den Münchner Verkehrs- und Tarifverbund (MVV) wurde die Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel zusätzlich vereinfacht und attraktiver gestaltet.

Die Freizeitmöglichkeiten rund um Schongau sind vielfältig. Die reizvolle Landschaft entlang des Lechs sowie zahlreiche Wander- und Radwege bieten ideale Bedingungen für Naturliebhaber und Sportbegeisterte. Verschiedene Sportvereine, Fitnessangebote, Tennisplätze sowie das beliebte Freizeit- und Erlebnisbad sorgen für ein abwechslungsreiches Freizeitangebot. Darüber hinaus laden die nahegelegenen Seen des Alpenvorlands sowie die bayerischen Alpen zu attraktiven Tagesausflügen ein. Im Winter profitieren Wintersportfreunde von der guten Erreichbarkeit zahlreicher Skigebiete und Langlaufloipen.

Der Lage am Forchet Wald ist besonders attraktiv für Familien, Berufstätige und alle, die die Vorzüge einer lebenswerten Stadt mit der Nähe zur Natur verbinden möchten.

Αριθμός ακινήτου: 26142013 - 86956 Schongau

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

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss
- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Αριθμός ακινήτου: 26142013 - 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