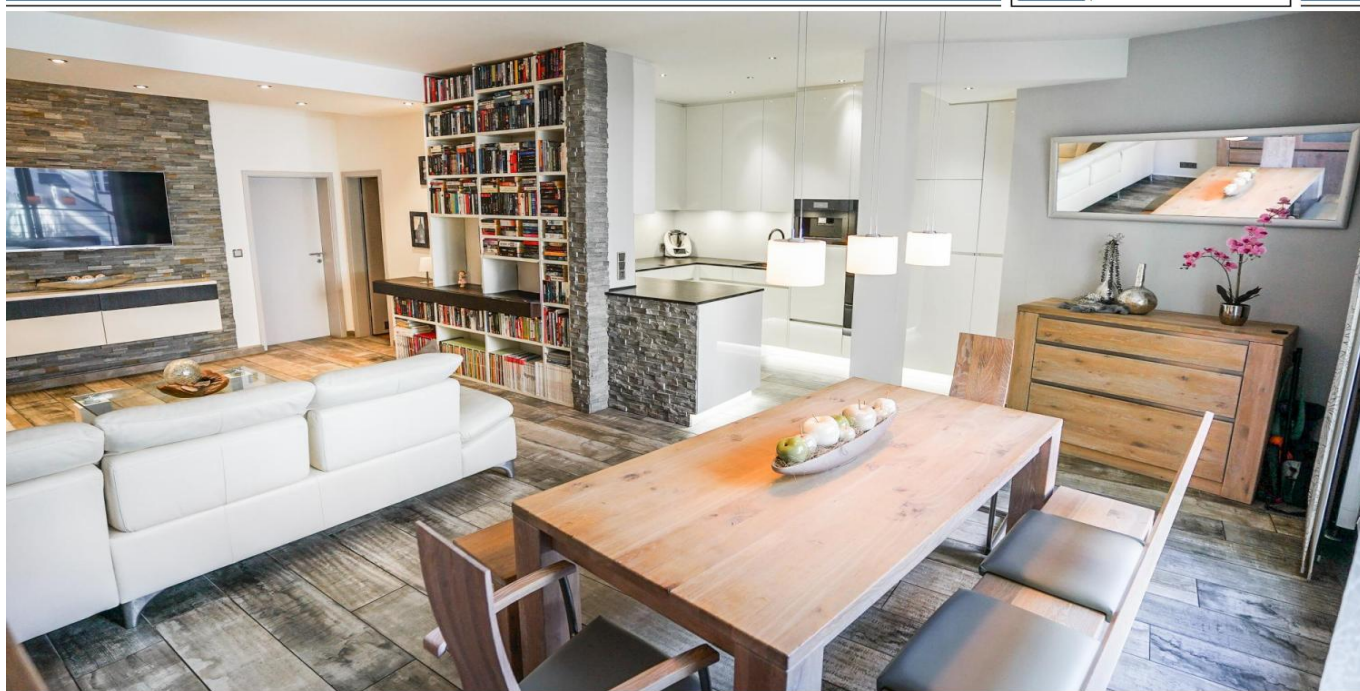


Schongau

# Modern 3 szobás lakás a belvárosban

VP azonosító: 25142048

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**VÉTELÁR: 449.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 102 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3**

VP azonosító: 25142048 - 86956 Schongau

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25142048 - 86956 Schongau

## Áttekintés

VP azonosító	25142048
Hasznos lakótér	ca. 102 m <sup>2</sup>
Emelet	1
Szobák	3
Hálósobák	2
Fürdoszobák	1
Építés éve	1989

Vételár	449.000 EUR
Lakás	Emelet
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2025
Az ingatlan állapota	Teljeskörűen felújított
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 9 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25142048 - 86956 Schongau

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Távfűtés
Energiaforrás	Táv
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	20.06.2028
Energiaforrás	Távfűtés

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	120.70 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1989



VP azonosító: 25142048 - 86956 Schongau

## Az ingatlan



VP azonosító: 25142048 - 86956 Schongau

## Az ingatlan





VP azonosító: 25142048 - 86956 Schongau

## Az ingatlan



VP azonosító: 25142048 - 86956 Schongau

## Az ingatlan





VP azonosító: 25142048 - 86956 Schongau

## Az ingatlan





VP azonosító: 25142048 - 86956 Schongau

## Az ingatlan



VP azonosító: 25142048 - 86956 Schongau

## Az ingatlan





VP azonosító: 25142048 - 86956 Schongau

## Az ingatlan





VP azonosító: 25142048 - 86956 Schongau

## Az ingatlan



VP azonosító: 25142048 - 86956 Schongau

## Az ingatlan



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

## GUTSCHEIN

...für eine kostenfreie  
und unverbindliche  
Immobilienbewertung

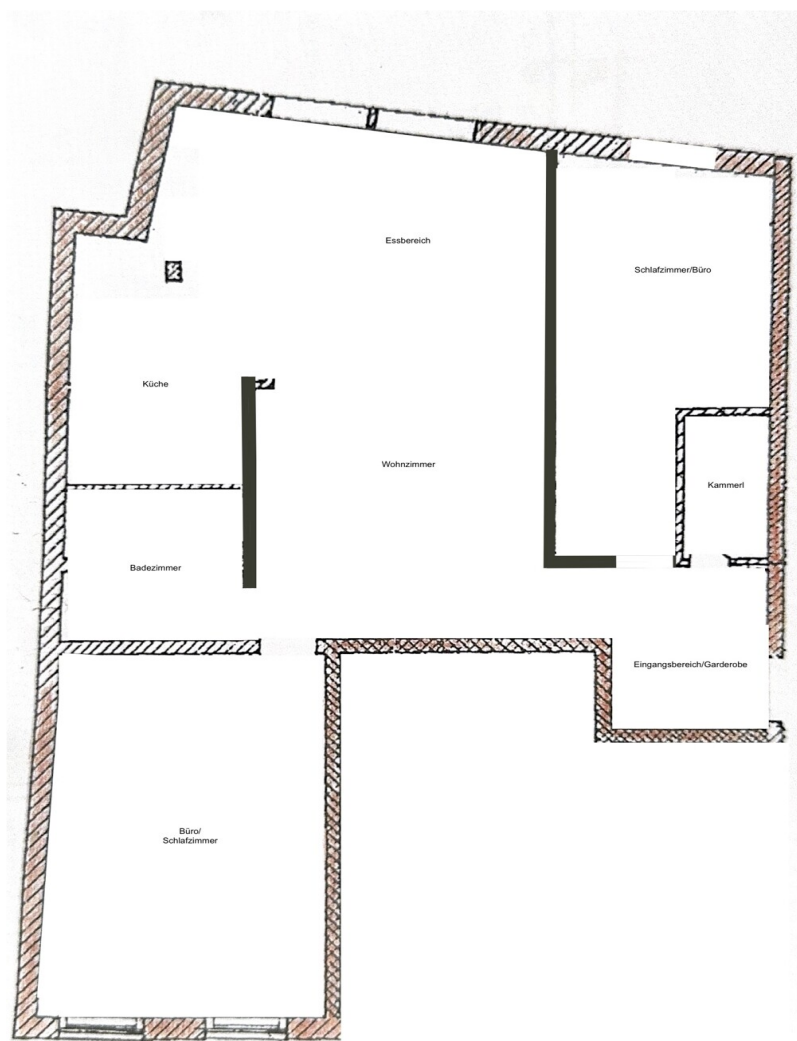
kontaktieren Sie  
uns gerne

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)

VP azonosító: 25142048 - 86956 Schongau

## Alaprajzok



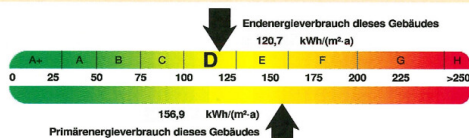
**ENERGIEAUSWEIS** für Wohngebäudegemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom<sup>1</sup> 18. November 2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer<sup>2</sup>

BY-2018-001970745

3

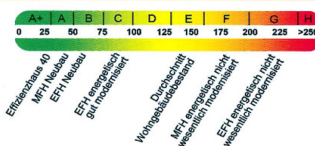
**Energieverbrauch****Endenergieverbrauch dieses Gebäudes**

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

120,7 kWh/(m²·a)

**Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser**

von	Zeitraum	bis	Energieträger <sup>3</sup>	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
01.01.2015	31.12.2017		Heizwerk, fossil	1,30	443380	121390	321990	0,90
01.01.2015	31.12.2017		Leerstandszuschlag	1,30	319	319	—	

**Vergleichswerte Endenergie**

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

**Erläuterungen zum Verfahren**

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( $A_{n,0}$ ) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises<sup>2</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh<sup>3</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.



VP azonosító: 25142048 - 86956 Schongau

## Az első benyomás

Ez a jól megtervezett, 3 szobás lakás egy 1989-ben épült, jól karbantartott társasház első emeletén található, összesen 11 lakásos épületben. A lakás könnyen megközelíthető a központi lépcsőházon keresztül. A bejáratnál egy praktikus gardrób található. Jobbra egy kis tárolóhelyiség található, egyedi gyártású szekrényekkel felszerelve, amely bőséges helyet kínál ruhák, háztartási cikkek és egyéb holmik számára. Mellette található a déli fekvésű hálószoba, amely csendes elhelyezkedésének köszönhetően elnyö. A lakás teljes egészében kiváló minőségű portugál porcelán kőanyag csempével burkolt (kb. 110 €/m<sup>2</sup>). A burkolólapokat két fázisban, 2013-ban és 2019-ben rakták le. Elegáns, finoman szürkés árnyalatúak, amelyek illenek a kofalakhoz. A reflektorok meleg fényhatása miatt a szín a nappali egyes fotóin kissé melegebbnek tűnik, mint a valóságban. A folyosóról a tágas nappaliba és étkezőbe jutunk, ahol a természetes kofalak és a modern reflektorok stílusos hangulatot teremtenek. Az egyedi készítésű könyvespolc bőséges helyet kínál könyveknek és dísz tárgyakkal. Az étkező rengeteg helyet biztosít a család és a barátok számára. 2025-ben egy 55 cm-es kiugró Juliet erkéllyel bővítették a lakást. Az egyedi tervezésű beépített konyha eleganciájával és kiváló minőségű gépeivel lenyűgöző. Kihúzható páraelszívóval (Berbel), gozdos sütővel (Miele), tányérmelegítővel (Miele), beépített kávéfőzővel (Miele), sütővel (Miele), mosogatógéppel (Miele) és Quooker csapteleppel felszerelt, eredeti ára körülbelül 63 000 euró. A lakás körülbelül 80 000 euró értékű beépített berendezést és szerelvényt tartalmaz, amelyek már benne vannak a vételárban. A fürdőszobában kád, WC, szellőzőrendszer, valamint mosógép- és szárítógép-csatlakozók találhatók. A tágas dolgozószoba ideális otthoni munkavégzéshez – nemcsak az épületben található optikai kábeles kapcsolatnak köszönhetően, hanem a kellemes nyugati fekvése miatt is, amely világos munkakörnyezetet biztosít. A lakáshoz tartozik egy kb. 9 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű pincetároló. Kijelölt parkolóhely nem áll rendelkezésre, azonban parkolási engedély igényelhető a helyi önkormányzattól (kb. 30 euró/év), vagy bérelhető parkolóhely a nyilvános mélygarázsban (kb. 60 euró/év). Várjuk jelentkezését, és örömmel adunk további információkat, vagy egyeztetünk egy időpontot a megtekintésre.

VP azonosító: 25142048 - 86956 Schongau

## Részletes felszereltség

- Hochwertige, maßgefertigte Einbauküche mit Granitarbeitsplatte (Neupreis ca. 63.000,00 €)
- Edle Feinsteinzeugfliesen aus Portugal (Preis ca. 110 €/m²)
- Maßgefertigter Einbauschränk im „Kammerl“ (Neupreis ca. 6.000,00 €)
- Individuell gefertigtes Bücherregal im Wohnzimmer (Neupreis ca. 8.000,00 €)
- 3-fach verglaste Fenster für optimalen Wärme- und Schallschutz
- Kellerabteil mit zusätzlichem Stauraum
- Glasfaseranschluss im Haus vorhanden
- Energieeffiziente Fernwärmeheizung
- Insektenschutzgitter (Fliegengitter) an den Fenstern
- Integrierte Spotlights für moderne Lichtakzente
- Badezimmer mit Lüftungsanlage, sowie Platz für Waschmaschine und Trockner
- Französischer Balkon für ein lichtdurchflutetes Wohnambiente

**VP azonosító: 25142048 - 86956 Schongau**

## Minden a helyszínról

Die Immobilie befindet sich in Schongau, einer charmanten Kleinstadt im oberbayerischen Pfaffenwinkel, die für ihre historische Altstadt, ihre gute Infrastruktur und die Nähe zur Natur bekannt ist. Die Lage überzeugt durch eine gelungene Kombination aus ruhigem Wohnen und zentraler Erreichbarkeit.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Schongau verfügt über einen eigenen Bahnhof mit regelmäßigen Verbindungen nach Weilheim, Landsberg am Lech und Augsburg. Über die Bundesstraßen B17 und B472 besteht zudem eine schnelle Anbindung an die umliegenden Städte und an die Autobahnen Richtung München, Augsburg und Garmisch-Partenkirchen. Ab 2025 ist Schongau in den Münchner Verkehrs- und Tarifverbund (MVV) integriert, was die Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel nochmals attraktiver macht.

Auch die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen. In der näheren Umgebung finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken sowie Kindergärten und Schulen. Das Stadtzentrum von Schongau mit seinen Geschäften, Cafés und Restaurants ist nur wenige Minuten entfernt und bietet eine angenehme Mischung aus historischem Flair und modernem Stadtleben.

Für Freizeit und Erholung bietet Schongau ein vielfältiges Angebot: Die historische Altstadt mit ihren malerischen Gassen lädt zum Bummeln ein, während die nahegelegene Lechauenlandschaft ideale Bedingungen für Spaziergänge, Radtouren und Naturgenuss bietet. Darüber hinaus sorgen das Freizeitbad Plantsch, Sportanlagen und ein reges Vereinsleben für vielfältige Freizeitmöglichkeiten. Im Winter sind die Alpen und zahlreiche Skigebiete in kurzer Zeit erreichbar.

Insgesamt bietet diese Lage in Schongau eine ideale Kombination aus guter Verkehrsanbindung, solider Infrastruktur und hoher Lebensqualität – perfekt für alle, die urbanen Komfort mit der Nähe zur Natur verbinden möchten.

VP azonosító: 25142048 - 86956 Schongau

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 20.6.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 120.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1989.

Die Energieeffizienzklasse ist D.



VP azonosító: 25142048 - 86956 Schongau

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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