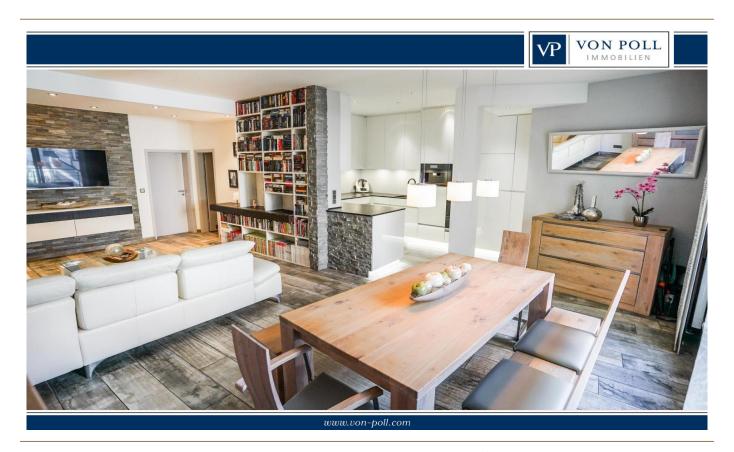


#### Schongau

#### Modern 3 szobás lakás a belvárosban

VP azonosító: 25142048



VÉTELÁR: 449.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 102 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3



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



# Áttekintés

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

449.000 EUR
Emelet
Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
2025
Teljesköruen felújított
Szilárd
ca. 9 m <sup>2</sup>
Beépített konyha, Erkély



### Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Távfutés
Energiaforrás	Táv
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	20.06.2028
Energiaforrás	Távfutés

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























































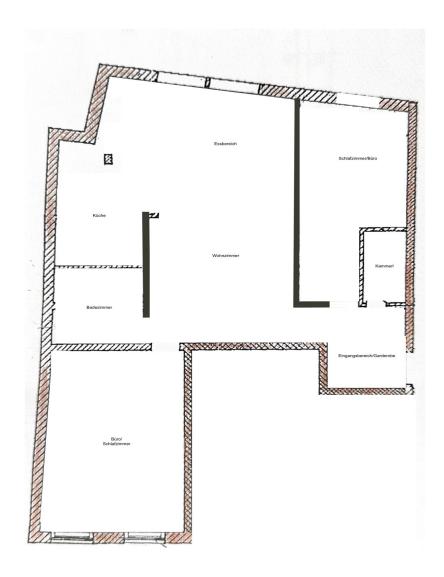


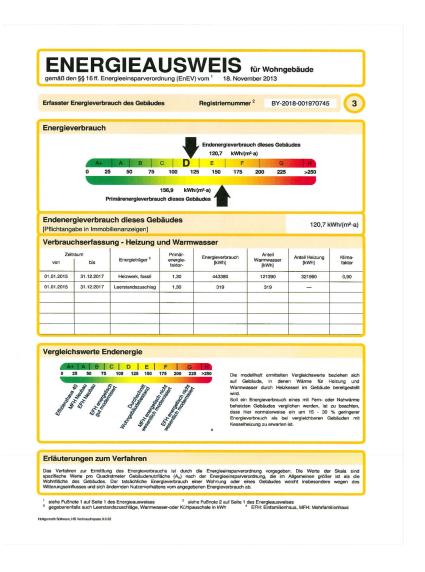






#### Alaprajzok





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



#### Az elso benyomás

Ez a jól megtervezett, 3 szobás lakás egy 1989-ben épült, jól karbantartott társasház elso emeletén található, összesen 11 lakásos épületben. A lakás könnyen megközelítheto a központi lépcsoházon keresztül. A bejáratnál egy praktikus gardrób található. Jobbra egy kis tárolóhelyiség található, egyedi gyártású szekrényekkel felszerelve, amely boséges helyet kínál ruhák, háztartási cikkek és egyéb holmik számára. Mellette található a déli fekvésu hálószoba, amely csendes elhelyezkedésének köszönhetoen elonyös. A lakás teljes egészében kiváló minoségu portugál porcelán koagyag csempével burkolt (kb. 110 €/m²). 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 tunik, mint a valóságban. A folyosóról a tágas nappaliba és étkezobe jutunk, ahol a természetes kofalak és a modern reflektorok stílusos hangulatot teremtenek. Az egyedi készítésu könyvespolc boséges helyet kínál könyveknek és dísztárgyaknak. Az étkezo rengeteg helyet biztosít a család és a barátok számára. 2025-ben egy 55 cm-es kiugrójú Juliet erkéllyel bovítették a lakást. Az egyedi tervezésu beépített konyha eleganciájával és kiváló minoségu gépeivel lenyugözo. Kihúzható páraelszívóval (Berbel), gozölos sütovel (Miele), tányérmelegítovel (Miele), beépített kávéfozovel (Miele), sütovel (Miele), mosogatógéppel (Miele) és Quooker csapteleppel felszerelt, eredeti ára körülbelül 63 000 euró. A lakás körülbelül 80 000 euró értéku beépített berendezést és szerelvényt tartalmaz, amelyek már benne vannak a vételárban. A fürdoszobában kád, WC, szellozorendszer, valamint mosógép- és szárítógép-csatlakozók találhatók. A tágas dolgozószoba ideális otthoni munkavégzéshez nemcsak az épületben található optikai kábeles kapcsolatnak köszönhetoen, hanem a kellemes nyugati fekvése miatt is, amely világos munkakörnyezetet biztosít. A lakáshoz tartozik egy kb. 9 m² hasznos alapterületu pincetároló. Kijelölt parkolóhely nem áll rendelkezésre, azonban parkolási engedély igényelheto a helyi önkormányzattól (kb. 30 euró/év), vagy bérelheto parkolóhely a nyilvános mélygarázsban (kb. 60 euró/év). Várjuk jelentkezését, és örömmel adunk további információkat, vagy egyeztetünk egy idopontot a megtekintésre.



#### Részletes felszereltség

- Hochwertige, maßgefertigte Einbauküche mit Granitarbeitsplatte (Neupreis ca. 63.000,00 €)
- Edle Feinsteinzeugfliesen aus Portugal (Preis ca. 110 €/m²)
- Maßgefertigter Einbauschrank 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



#### Minden a helyszínrol

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.



#### További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 20.6.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 120.70 kwh/(m²\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1989.

Die Energieeffizienzklasse ist D.



### 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

A von Poll Immobilien GmbH felelosségkizárásához

www.von-poll.com