

Wessobrunn

## Ikerház bajor vidéki stílusban

VP azonosító: 25142033



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

VÉTELÁR: 649.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 117 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 366 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25142033 - 82405 Wessobrunn

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

VP azonosító: 25142033 - 82405 Wessobrunn

## Áttekintés

|                       |            |
|-----------------------|------------|
| VP azonosító          | 25142033   |
| Hasznos lakótér       | ca. 117 m² |
| Teto formája          | Nyeregteto |
| Szobák                | 5          |
| Hálósobák             | 4          |
| Fürdoszobák           | 1          |
| Építés éve            | 1991       |
| Parkolási lehetőségek | 2 x Garázs |

|                          |                                                                               |
|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                  | 649.000 EUR                                                                   |
| Ház                      | Ikerház fele                                                                  |
| Jutalék                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises     |
| Modernizálás / felújítás | 2023                                                                          |
| Az ingatlan állapota     | Karbantartott                                                                 |
| Kivitelezési módszer     | Szilárd                                                                       |
| Felszereltség            | Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély |

VP azonosító: 25142033 - 82405 Wessobrunn

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Olaj          |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 26.07.2032    |
| Energiaforrás                                     | Olaj          |

|                                                                  |                     |
|------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energia tanúsítvány |
| Végso<br>energiafogyasztás                                       | 147.00 kWh/m²a      |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | E                   |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1991                |

VP azonosító: 25142033 - 82405 Wessobrunn

## Az ingatlan



VP azonosító: 25142033 - 82405 Wessobrunn

## Az ingatlan



VP azonosító: 25142033 - 82405 Wessobrunn

## Az ingatlan



VP azonosító: 25142033 - 82405 Wessobrunn

## Az ingatlan



VP azonosító: 25142033 - 82405 Wessobrunn

## Az ingatlan



VP azonosító: 25142033 - 82405 Wessobrunn

## Az ingatlan



VP azonosító: 25142033 - 82405 Wessobrunn

## Az ingatlan



VP azonosító: 25142033 - 82405 Wessobrunn

## Az ingatlan



VP azonosító: 25142033 - 82405 Wessobrunn

## Alaprajzok

**ENERGIEAUSWEIS** für Wohngebäude  
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 08.08.2020

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer: BY-2022-004170881 3

**Energieverbrauch**

Treibhausgasemissionen 45,52 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent/(m<sup>2</sup>·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes 147 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes 162 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 147 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

**Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser**

| Zeitraum   |            | Energieträger <sup>2</sup> | Primärenergiefaktor | Energieverbrauch [kWh] | Anteil Warmwasser [kWh] | Anteil Heizung [kWh] | Klimafaktor |
|------------|------------|----------------------------|---------------------|------------------------|-------------------------|----------------------|-------------|
| von        | bis        |                            |                     |                        |                         |                      |             |
| 01.01.2019 | 31.12.2019 | Heizöl                     | 1,1                 | 25.200                 | 3.150                   | 22.041               | 0,91        |
| 01.01.2020 | 31.12.2020 | Heizöl                     | 1,1                 | 25.200                 | 3.150                   | 22.041               | 0,91        |
| 01.01.2021 | 31.12.2021 | Heizöl                     | 1,1                 | 25.200                 | 3.150                   | 22.041               | 0,91        |

☐ weitere Einträge in Anlage

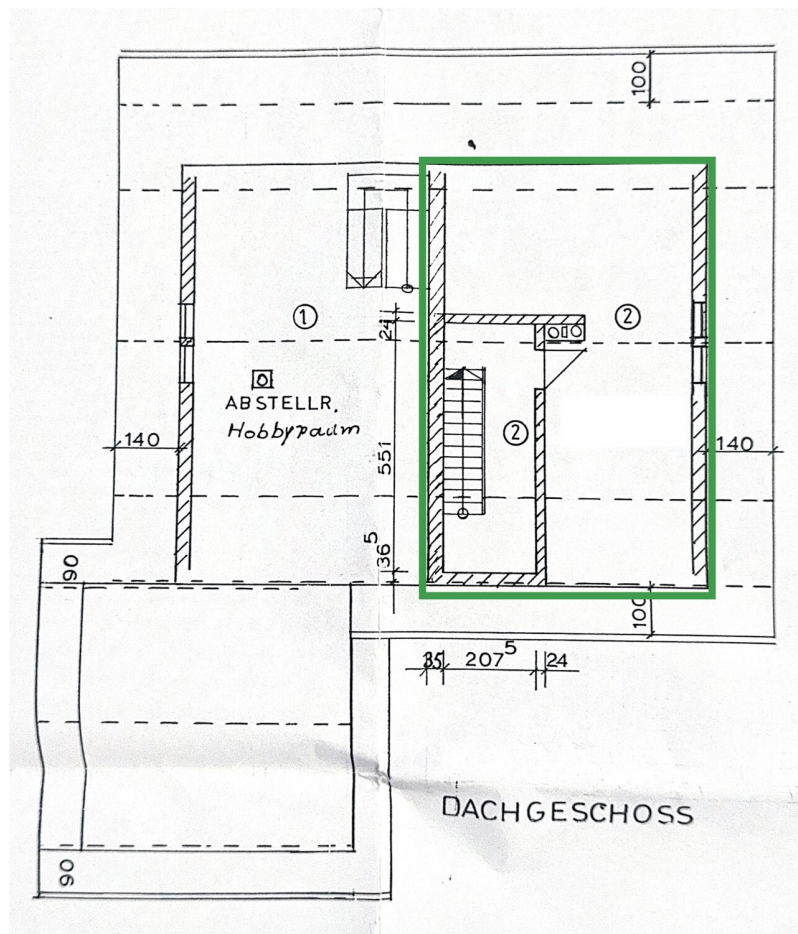
**Vergleichswerte Endenergie<sup>3</sup>**

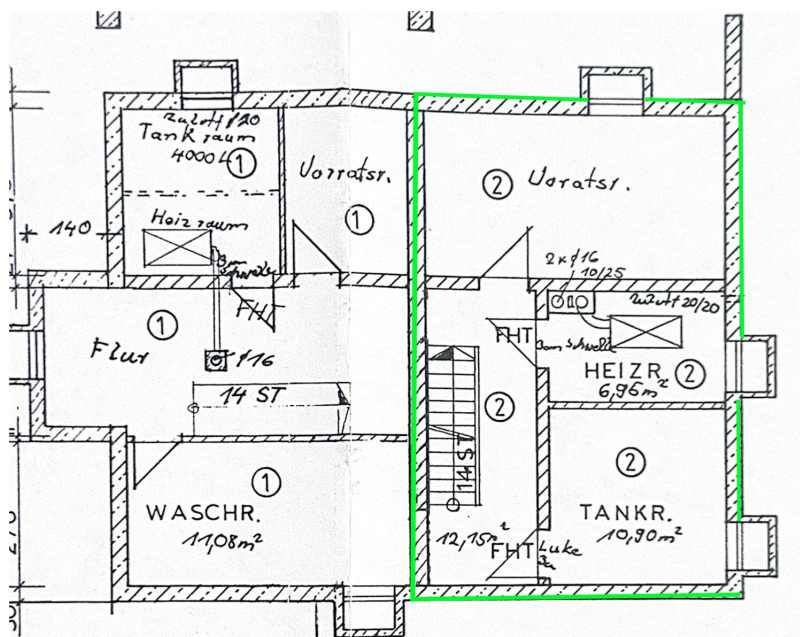
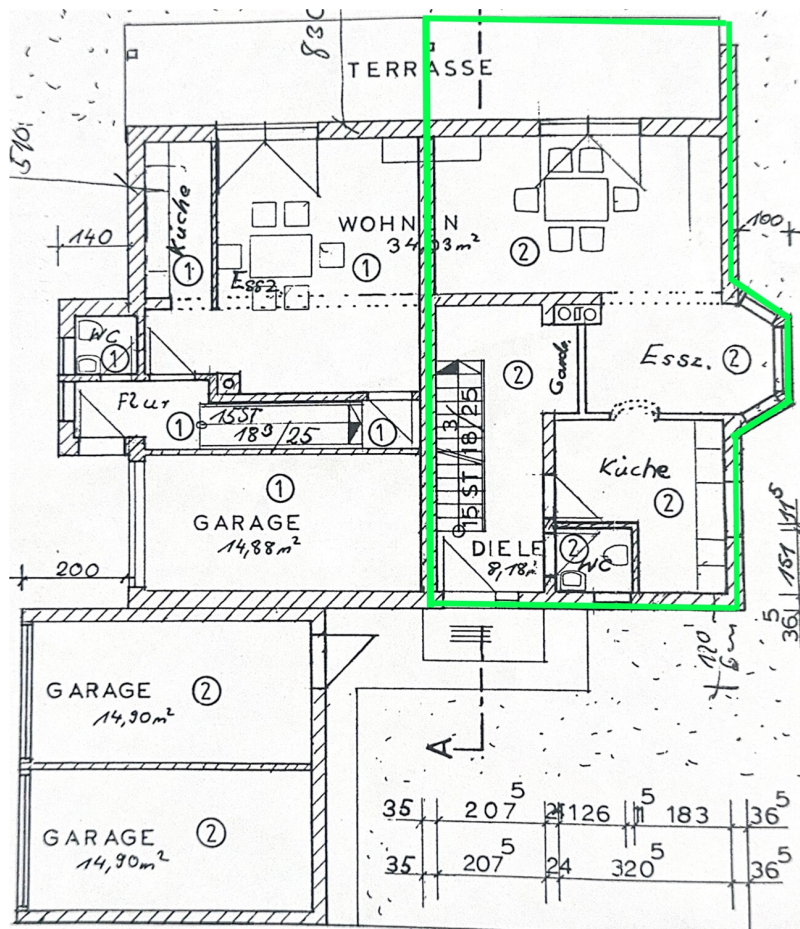
Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird. Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

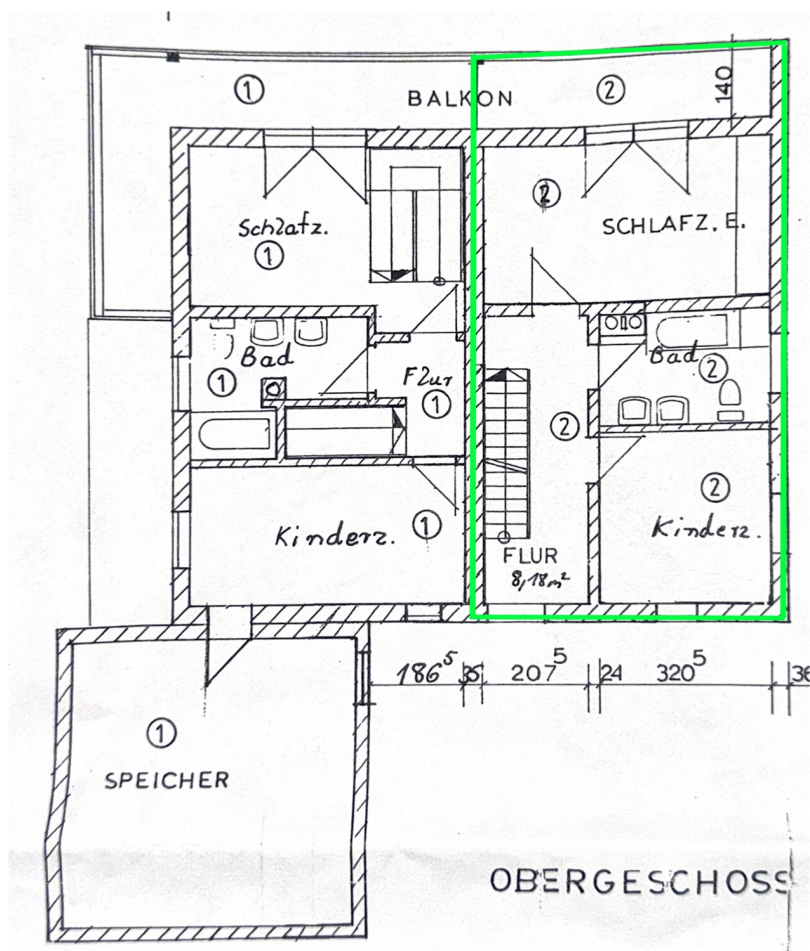
**Erläuterungen zum Verfahren**

Dies Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch 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> EPH: Endenergiekessel, MFH: Mehrfamilienhaus







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

VP azonosító: 25142033 - 82405 Wessobrunn

## Az első benyomás

Ez a jól karbantartott ikerház a kiváló minőségű építkezést ötvözi a gondosan megtervezett, családbarát elrendezéssel. Az 1991-ben, masszív, 36,5 cm vastag téglából épült ház robusztus szerkezettel büszkélkedhet. A fűtést egy megbízható, olajtűzelésű központi fűtés biztosítja, amelyet nemrégiben új kazánnal szereltek fel. A körülbelül 120 m<sup>2</sup>-es lakótérrel (fél terasszal és erkéllyel együtt) a ház bőséges helyet kínál az egész család számára. A bejáratnál vendég-WC, kényelmes ruhatár és lépcsőház található. Az alagsorban három funkcionális helyiség található: egy tárolóhelyiség, egy körülbelül 18 m<sup>2</sup>-es fűtött hobbiszoba és a kazán/olajtartály helyiség. Itt találhatók mosógép és szárítógép csatlakozásai, valamint egy mosogató is. A földszinten egy kompakt és funkcionális, körülbelül 9 m<sup>2</sup>-es konyha található. A szomszédos, körülbelül 26 m<sup>2</sup>-es nappali és étkező világos és nyitott ter. Közvetlen teraszkapcsolat, 2,40 m belmagasság és egy hangulatos fatűzelésű kályha biztosít kényelmes lakókörnyezetet, ideális a pihenésre, különösen a hűvösebb napokon. Az emeleten két jól megvilágított hálószoba található, az egyikből a napsütötte, déli fekvésű erkélyre juthatunk. A tágas fürdőszobában dupla mosdó, zuhanyzó és kád található. A szigetelt tetőtér további két szobát kínál, amelyek ideálisak dolgozószobaként, vendégszobaként vagy hálószobaként. A kültéri terület egy napsütötte, déli és nyugati fekvésű terasszal büszkélkedhet, amely tökéletes a nyugodt grillezéshez. A kert bőséges helyet biztosít játékra, pihenésre és szabadidős tevékenységekre. Az ingatlanhoz tartozik két garázs (26 000,00 €), két további parkolóhely közvetlenül a háznál, valamint további nyilvános parkoló a csendes, 30 km/h-s zónában. A teljes vételár, beleértve a garázsokat is, 675 000,00 €. Egyeztessen időpontot a megtekintéshez még ma, és tekintse meg személyesen az ingatlant. Várjuk megkeresését!

VP azonosító: 25142033 - 82405 Wessobrunn

## Részletes felszereltség

- Massivbau
- Vinylböden
- 2x Garage
- Perfekte Belichtung in allen Räumen
- Terrasse mit Südausrichtung
- Balkon mit Südausrichtung im Elternschlafzimmer
- Keller-/Hobbyraum mit Wohnqualität
- Einbauküche mit Arbeitsfläche aus Granit
- Fußbodenheizung im Bad
- Badezimmer mit Doppelwaschbecken, Dusche & Badewanne
- Schwedenofen (Notheizung)
- Holzfenster Doppelverglasung

VP azonosító: 25142033 - 82405 Wessobrunn

## Minden a helyszínról

Inmitten der sanften Hügellandschaft des Pfaffenwinkels gelegen, überzeugt diese Immobilie durch eine naturnahe Umgebung mit weitläufigen Wäldern, Mooren und landwirtschaftlich geprägten Flächen. Die Lage verbindet idyllische Ruhe mit einer guten Anbindung: Über die nahegelegenen Autobahnen A95 und A96 sind Städte wie München, Augsburg oder Garmisch-Partenkirchen schnell erreichbar. Zudem bieten die Regionalbahnhöfe in Weilheim und Peißenberg eine bequeme Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, ergänzt durch regelmäßige Busverbindungen in die umliegenden Gemeinden.

Die Infrastruktur vor Ort ist familienfreundlich und alltagstauglich. Neben Kindergärten und einer Grundschule sind Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie gastronomische Angebote vorhanden. Weiterführende Schulen und ein breiteres Einkaufsangebot finden sich in den benachbarten Städten.

Für Freizeit und Erholung bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten. Wander- und Radwege führen durch abwechslungsreiche Landschaften, darunter bekannte Routen wie der Jakobsweg oder der König-Ludwig-Weg. Der nahe Engelsrieder See lädt im Sommer zum Baden und Erholen ein, während im Winter gespurte Langlaufloipen und die Möglichkeit zum Schlittschuhlaufen für Abwechslung sorgen. Kulturell ist die Region durch barocke Kirchen, historische Kapellen und das ehemalige Kloster geprägt. Ein besonderes Naturdenkmal stellt der Paterzeller Eibenwald dar, der größte seiner Art in Deutschland und ein beliebtes Ziel für Naturfreunde.

Insgesamt bietet die Lage eine harmonische Verbindung von ländlicher Idylle, solider Infrastruktur und vielfältigen Freizeit- und Kulturangeboten – ideal für alle, die naturnah wohnen und zugleich eine gute Erreichbarkeit schätzen.

VP azonosító: 25142033 - 82405 Wessobrunn

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.7.2032.

Endenergieverbrauch beträgt 147.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

VP azonosító: 25142033 - 82405 Wessobrunn

## 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)