Fuchstal / Asch

Gut belichtete 3-Zimmer Wohnung

VP azonosító: 25142034

VÉTELÁR: 159.000 EUR • **HASZNOS LAKÓTÉR:** ca. 80 m^2 • **SZOBÁK:** 3

VP azonosító: 25142034 - 86925 Fuchstal / Asch

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

VP azonosító: 25142034 - 86925 Fuchstal / Asch

Áttekintés

VP azonosító	25142034
Hasznos lakótér	ca. 80 m²
Szobák	3
Hálószobák	2
Fürdoszobák	1
Építés éve	1932
Parkolási lehetoségek	1 x Felszíni parkolóhely

Vételár	159.000 EUR
Lakás	Emelet
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2020
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 6 m²
Felszereltség	Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25142034 - 86925 Fuchstal / Asch

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	16.12.2032
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	196.64 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1932

VP azonosító: 25142034 - 86925 Fuchstal / Asch

Az ingatlan

VP azonosító: 25142034 - 86925 Fuchstal / Asch

Az ingatlan

VP azonosító: 25142034 - 86925 Fuchstal / Asch

Az ingatlan

VP azonosító: 25142034 - 86925 Fuchstal / Asch

Az ingatlan

VP azonosító: 25142034 - 86925 Fuchstal / Asch

Az ingatlan

VP azonosító: 25142034 - 86925 Fuchstal / Asch

Az ingatlan

VP azonosító: 25142034 - 86925 Fuchstal / Asch

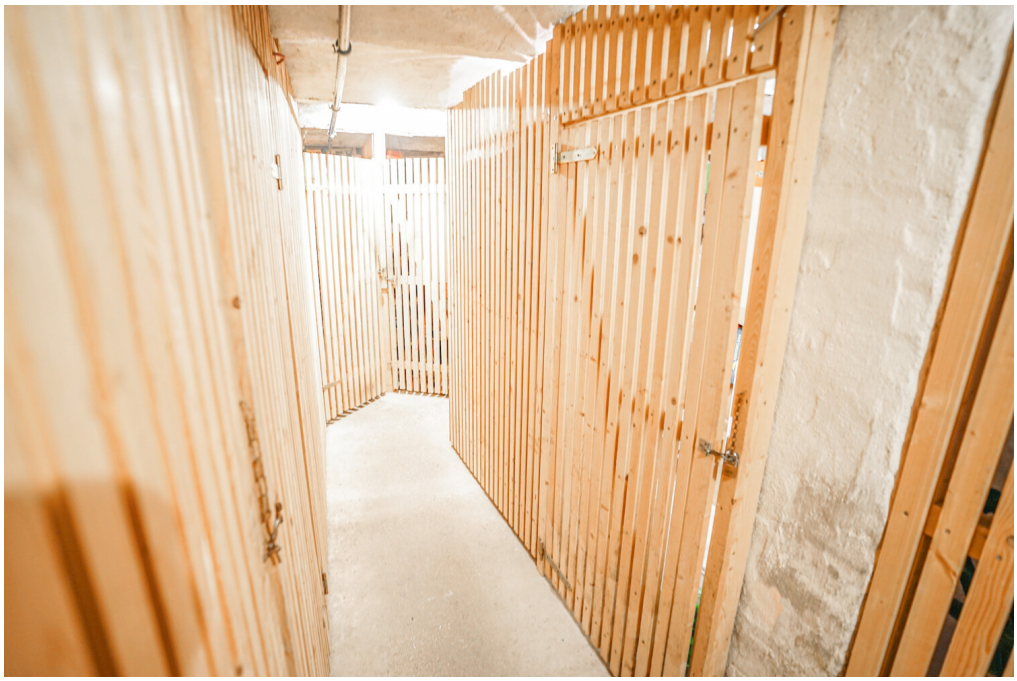
Az ingatlan

VP azonosító: 25142034 - 86925 Fuchstal / Asch

Az ingatlan

VP azonosító: 25142034 - 86925 Fuchstal / Asch

Az ingatlan



VP azonosító: 25142034 - 86925 Fuchstal / Asch

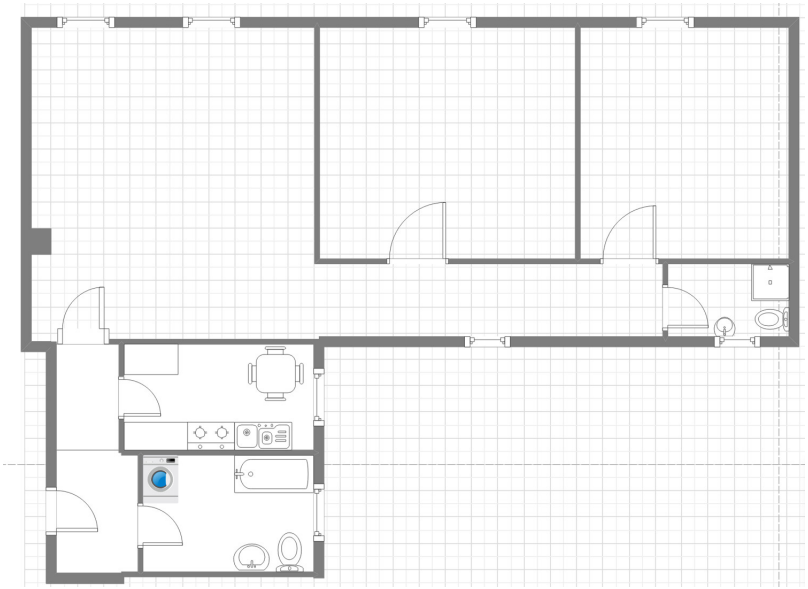
Az ingatlan

VP azonosító: 25142034 - 86925 Fuchstal / Asch

Az ingatlan

VP azonosító: 25142034 - 86925 Fuchstal / Asch

Alaprajzok



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

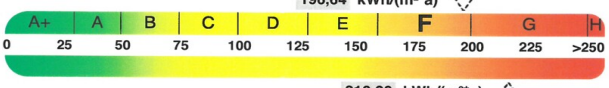
gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom [1] 08.08.2020

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes — **Registriernummer** [2] BY-2022-004353053 (oder: „Registriernummer wurde beantragt am...") — 3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen **60,96** kg CO2 -Äquivalent /(m²a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
196,64 kWh/(m²*a)



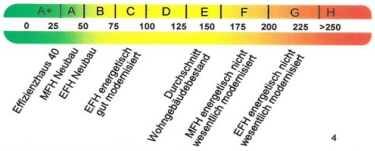
216,30 kWh/(m²*a)
Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe für Immobilienanzeigen] — **196,64 kWh/(m²·a)**

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	Zeitraum bis	Energieträger [2]	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima faktor
01.01.2019	31.12.2021	Heizöl	1,10	246530,00	44375,40	202154,60	0,95

Vergleichswerte Endenergie [3]



[4]

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

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das Gebäudeenergiegesetz vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN) nach dem Gebäudeenergiegesetz, 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.

[1] siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
[2] siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises
[3] gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh
[4] 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: 25142034 - 86925 Fuchstal / Asch

Az elso benyomás

Diese helle 3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss eines massiv errichteten Mehrfamilienhauses mit lediglich sieben Wohneinheiten bietet eine ideale Kombination aus ruhiger Lage und durchdachtem Grundriss. Besonders das großzügige Wohnzimmer verleiht der Wohnung ein einladendes Ambiente, das sich sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger bestens eignet.

Das Gebäude selbst blickt auf eine interessante Geschichte zurück - ursprünglich als Gaststube genutzt, wurde es im Jahr 1989 vollständig saniert und zu einem modernen Wohnhaus umgebaut. Seither präsentiert es sich als solide Immobilie mit familiärer Hausgemeinschaft.

Die Wohnung ist derzeit vermietet und befindet sich in einem guten, gepflegten Grundzustand. Für eine zeitgemäße Wohnqualität sind übliche Modernisierungsarbeiten wie neue Bodenbeläge oder Malerarbeiten empfehlenswert.

Über das geflieste, gemeinschaftliche Treppenhaus erreichen Sie den Eingangsbereich der Wohnung. Dieser bietet ausreichend Platz für eine Garderobe und führt in das erste Badezimmer mit Badewanne und WC. Über den Flur gelangt man in die geräumige Küche mit Essbereich. Die Küche ist im Kaufpreis inkludiert.

Das Herzstück der Wohnung bildet das großzügige Wohnzimmer mit Westausrichtung, das helle und freundliche Wohnatmosphäre schafft. Zwei weitere Zimmer liegen im nördlichen Teil, sind jedoch nach Süden ausgerichtet und dadurch angenehm lichtdurchflutet. Ein zweites Tageslichtbad mit Dusche und WC sorgt zudem für zusätzlichen Komfort.

Ergänzt wird das Angebot durch ein eigenes Kellerabteil, das zusätzlichen Stauraum bietet.

Ein Außenstellplatz kann für € 6.000,- erworben werden, sodass sich ein Gesamtkaufpreis von € 165.000,- ergibt.

Hinweis: Einige Bilder wurden KI-basiert bearbeitet, um die Räume leergeräumt oder aufgeräumt darzustellen. Die tatsächliche Ausstattung und baulichen Gegebenheiten sind allerdings unverändert.

Eine attraktive Gelegenheit, die sowohl für Selbstnutzer als auch für Anleger interessant ist. Bei Interesse stehen wir Ihnen gerne für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

VP azonosító: 25142034 - 86925 Fuchstal / Asch

Részletes felszereltség

- 2-Scheiben Kunstofffenster
- Laminatböden
- Fließenboden im Bad
- Tageslichtbad mit Dusche & WC
- Gem. Gartennutzung
- Gem. Fahrradschuppen
- Einbauküche
- Ölheizung
- Zugeordneter Freistellplatz
- Kellerabteil

VP azonosító: 25142034 - 86925 Fuchstal / Asch

Minden a helyszínrol

Die angebotene Wohnung befindet sich in einer besonders reizvollen Lage im südlichen Landkreis Landsberg am Lech. Umgeben von sanften Hügeln, weitläufigen Feldern und dichten Wäldern bietet die Umgebung eine idyllische und naturnahe Wohnqualität. Trotz der ländlichen Prägung profitieren Bewohner hier von einer gut ausgebauten Infrastruktur und einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung. Über die nahegelegene B17 erreicht man die Städte Landsberg am Lech, Schongau sowie die A96 in wenigen Fahrminuten. Diese Anbindung macht den Standort auch für Pendler in Richtung München oder Memmingen attraktiv.

Im näheren Umkreis befinden sich alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs: Ein Supermarkt, Bäckerei, Metzgerei sowie gastronomische Betriebe sorgen für eine gute Nahversorgung. Für Familien besonders interessant ist das Angebot an Bildungs- und Betreuungseinrichtungen – mit Kindergarten, Grund- und Mittelschule direkt im Gemeindegebiet (fußläufig). Weiterführende Schulen sind in der nahegelegenen Kreisstadt gut erreichbar.

Auch in puncto Freizeitgestaltung hat die Umgebung einiges zu bieten. Die landschaftlich reizvolle Lage lädt zu vielfältigen Aktivitäten im Freien ein: Ein gut ausgebautes Netz an Wander- und Radwegen – darunter Abschnitte der historischen „Via Claudia Augusta“ – erschließt die Region in alle Richtungen. Im Sommer bieten kleine Seen und Weiher attraktive Möglichkeiten zur Erholung, während im Winter Langlaufloipen und ein kleiner Skilift für sportliche Abwechslung sorgen. Zudem bereichern kulturelle Sehenswürdigkeiten wie die barocke Kirche St. Johann Baptist oder die Wallfahrtskapelle „Maria im Stock“ das Umfeld. Eine aktive Dorfgemeinschaft, regelmäßige Feste und Projekte wie ein öffentlicher Naschgarten fördern das Zusammenleben und verleihen dem Ort eine besondere Lebensqualität.

Insgesamt bietet die Lage eine gelungene Kombination aus ländlicher Ruhe, guter Erreichbarkeit und hoher Lebensqualität – ideal für Familien, Naturliebhaber und alle, die das Leben im Grünen mit kurzen Wegen zu städtischer Infrastruktur verbinden möchten.

VP azonosító: 25142034 - 86925 Fuchstal / Asch

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 16.12.2032.
Endenergiebedarf beträgt 196.64 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1932.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

Unser Service für Sie als Eigentümer: Wir bewerten gern kostenfrei Ihre Immobilie entsprechend dem aktuellen Marktwert, entwickeln eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufsstrategie und stehen Ihnen bis zum erfolgreichen Verkauf zur Verfügung. VON POLL IMMOBILIEN steht als Maklerunternehmen mit seinen Mitarbeitern und Kollegen für die Werte Seriosität, Zuverlässigkeit und Diskretion. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. Wir können Ihnen bereits in den ersten Gesprächen mitteilen, wie viele vorgemerkte Suchinteressenten wir haben. Kommen Sie einfach bei uns vorbei, rufen Sie uns an oder senden Sie uns eine E-Mail – wir freuen uns, Sie kennen zu lernen.

Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Veräußerer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht.

VP azonosító: 25142034 - 86925 Fuchstal / Asch

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 felelősségkizárásához

www.von-poll.com