

Weilheim in Oberbayern

## 2 szobás apartman erkéllyel és loggiával

VP azonosító: 25142041



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

VÉTELÁR: 255.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 58 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 2

VP azonosító: 25142041 - 82362 Weilheim in Oberbayern

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

VP azonosító: 25142041 - 82362 Weilheim in Oberbayern

## Áttekintés

|                 |                       |
|-----------------|-----------------------|
| VP azonosító    | 25142041              |
| Hasznos lakótér | ca. 58 m <sup>2</sup> |
| Szobák          | 2                     |
| Hálósobák       | 1                     |
| Fürdoszobák     | 1                     |
| Építés éve      | 1996                  |

|                      |                                                                           |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár              | 255.000 EUR                                                               |
| Lakás                | Emelet                                                                    |
| Jutalék              | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Az ingatlan állapota | Karbantartott                                                             |
| Kivitelezési módszer | Szilárd                                                                   |
| Hasznos terület      | ca. 6 m <sup>2</sup>                                                      |
| Felszereltség        | Beépített konyha, Erkély                                                  |

VP azonosító: 25142041 - 82362 Weilheim in Oberbayern

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |                |
|---------------------------------------------------|----------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás  |
| Energiaforrás                                     | Könnyű földgáz |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 16.04.2034     |
| Energiaforrás                                     | Gáz            |

|                                                                  |                     |
|------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energia tanúsítvány |
| Végso<br>energiafogyasztás                                       | 107.50 kWh/m²a      |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | D                   |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1996                |

VP azonosító: 25142041 - 82362 Weilheim in Oberbayern

## Az ingatlan





VP azonosító: 25142041 - 82362 Weilheim in Oberbayern

## Az ingatlan



VP azonosító: 25142041 - 82362 Weilheim in Oberbayern

## Az ingatlan





VP azonosító: 25142041 - 82362 Weilheim in Oberbayern

## Az ingatlan





VP azonosító: 25142041 - 82362 Weilheim in Oberbayern

## Az ingatlan



VP azonosító: 25142041 - 82362 Weilheim in Oberbayern

## 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: 25142041 - 82362 Weilheim in Oberbayern

## Alaprajzok

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

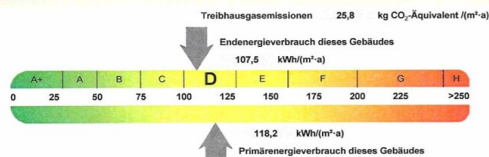
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16. Oktober 2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: BY-2024-005049803

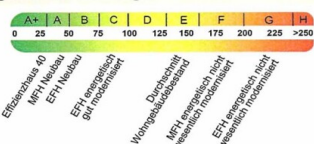
3

## Energieverbrauch

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 107,5 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

| Zeitraum von | Zeitraum bis | Energieträger <sup>2</sup> | Primärenergiefaktor | Energieverbrauch [kWh] | Anteil Warmwasser [kWh] | Anteil Heizung [kWh] | Klimafaktor |
|--------------|--------------|----------------------------|---------------------|------------------------|-------------------------|----------------------|-------------|
| 01.01.2021   | 31.12.2023   | Erdgas E                   | 1,10                | 656539                 | 221754                  | 434785               | 1,03        |
|              |              |                            |                     |                        |                         |                      |             |
|              |              |                            |                     |                        |                         |                      |             |
|              |              |                            |                     |                        |                         |                      |             |
|              |              |                            |                     |                        |                         |                      |             |

☐ weitere Einträge in AnlageVergleichswerte Endenergie <sup>3</sup>

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 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

## Erläuterungen zum Verfahren

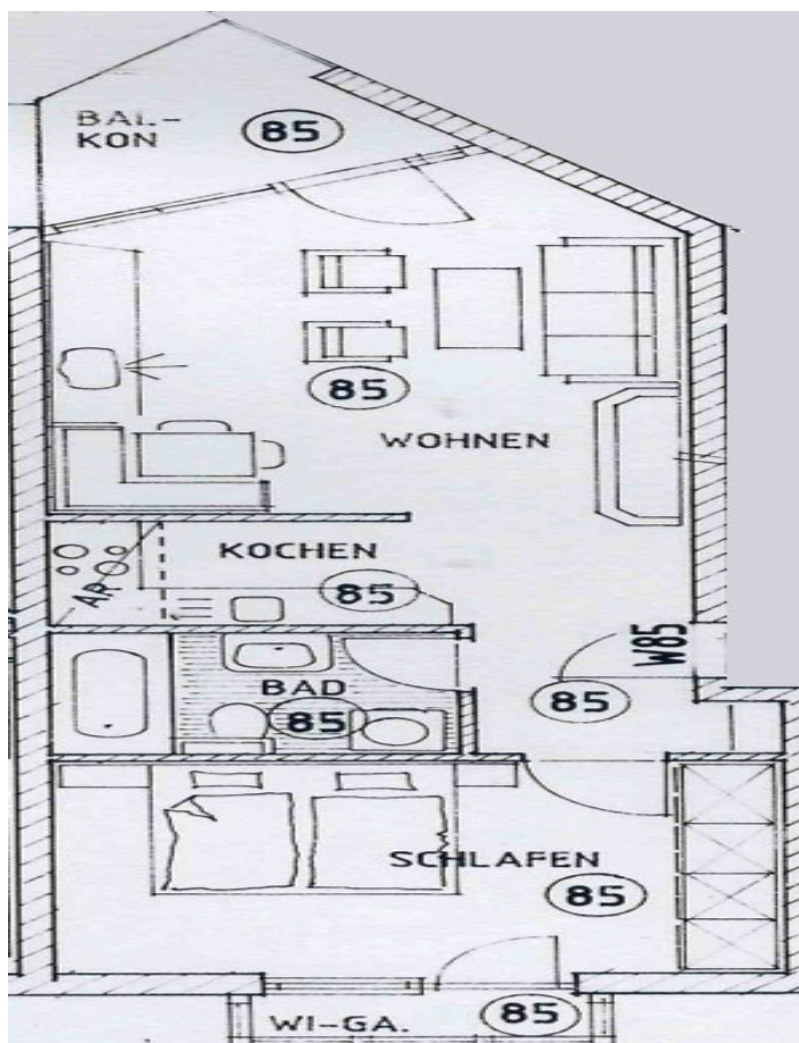
Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>n</sub>) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes 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 Leerlaufzuschläge, Warmwasser- oder Kälteumschale in kWh

<sup>3</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Hoffmann Software AG, HS Verbrauchspass 4.4.3



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



VP azonosító: 25142041 - 82362 Weilheim in Oberbayern

## Az első benyomás

Ez a jól megtervezett, kétszobás lakás egy 1996-ban épült, jól karbantartott társasház második emeletén található, összesen 12 lakásos épületben. A lakás könnyen megközelíthető a központi lépcsőházon keresztül. 2026. március 1-jétől költözhető ki. A bejárat közvetlenül a folyosóra vezet, ahonnan minden szoba megközelíthető. Balra található a fürdőszoba, amely káddal, WC-vel, mosdóval, mosógép-csatlakozóval és szellőzőrendszerrel van felszerelve. A fürdőszoba tágas teret és funkcionális berendezéseket kínál. A folyosón folytatva a keleti fekvésű hálószobába jutunk, ahonnan a hangulatos télikert/loggiába jutunk – tökéletes a reggeli napsütés élvezetéhez. A bejáratától jobbra található a különálló konyha beépített szekrényekkel. Egy kényelmes kiszolgálóajtó köti össze ezt a területet a szomszédos nappalival. A nappali a lakás szíve: Ez a tágas szoba rengeteg teret kínál az egyedi kialakítási lehetőségeknek, és a nagy ablakoknak és az erkélyre való kijáratnak köszönhetően különösen világos és hívogató. A nappaliban és a hálószobában a parketta fokozza a barátságos jelleget, de csiszolásra szorulna. A lakáshoz tartozik egy kb. 6 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű pincetároló. Kijelölt parkolóhely nincs, de az épületben egy másik tulajdonostól bérelhető. Megjegyzés: Néhány kép digitálisan kiürült (szekrények, kabátok, apróságok). A lakás állapotát vagy hibáit befolyásoló átalakításokat nem távolítottak el. A lakás jelenleg bérbe van adva, de a bérlő felmondta a bérleti szerződést. A lakás 2026. március 1-jétől üres. Várjuk jelentkezését.

VP azonosító: 25142041 - 82362 Weilheim in Oberbayern

## Részletes felszereltség

- Parkettboden
- Laminatboden
- Fliesen
- Loggia
- Balkon
- Einbauküche
- Fahrradabstellraum
- Kellerabteil
- Bad mit Badewanne & Waschmaschinenanschluss
- Kunststofffenster Doppelverglasung

**VP azonosító: 25142041 - 82362 Weilheim in Oberbayern**

## Minden a helyszínról

Die Immobilie befindet sich in Weilheim in Oberbayern, einer Stadt, die durch ihre Lage im reizvollen Voralpenland besticht und zugleich eine hervorragende Anbindung bietet. Über die Bundesstraße B2 sowie die Autobahnen A95 und A96 ist München in weniger als einer Stunde erreichbar. Den Bahnhof Weilheim erreicht man in wenigen Minuten und ist ein wichtiger Knotenpunkt im Regionalverkehr und bietet direkte Verbindungen nach München, Garmisch-Partenkirchen, Augsburg und Schongau. Ergänzt wird dies durch ein gut ausgebautes Stadt- und Regionalbusnetz, das seit 2025 in den Münchner Verkehrs- und Tarifverbund (MVV) integriert ist und so noch attraktivere Möglichkeiten für Pendler eröffnet.

Die Infrastruktur der Stadt ist vielfältig und komplett auf die Bedürfnisse des täglichen Lebens abgestimmt. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Ärzte und Apotheken sind in ausreichender Zahl vorhanden. Familien profitieren von einem breiten Bildungsangebot: Neben Kindergärten und Grundschulen stehen auch weiterführende Schulen wie Realschule und Gymnasium zur Verfügung. Ein dichtes Radwegenetz sowie zahlreiche städtische Einrichtungen runden die Versorgung ab und tragen zu einer hohen Lebensqualität bei.

Für Freizeit und Erholung bietet Weilheim eine Fülle an Möglichkeiten. Die historische Altstadt mit ihren Plätzen, Geschäften und Cafés lädt zum Bummeln und Verweilen ein. Sport- und Kultureinrichtungen sowie ein abwechslungsreiches Vereinsleben sorgen für ein aktives Umfeld. Zudem eröffnet die Nähe zu Seen, Wäldern und Bergen vielfältige Freizeitangebote: Ob Wandern, Radfahren oder Wintersport – die umliegende Natur garantiert Erholung und Abwechslung zu jeder Jahreszeit.

Insgesamt vereint Weilheim naturnahe Lebensqualität mit urbanem Komfort und optimaler Verkehrsanbindung – ideal für alle, die die Balance zwischen Ruhe, Natur und guter Erreichbarkeit suchen.

VP azonosító: 25142041 - 82362 Weilheim in Oberbayern

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.4.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 107.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996.

Die Energieeffizienzklasse ist D.



VP azonosító: 25142041 - 82362 Weilheim in Oberbayern

## 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)