

Schwabsoien

# Kiváló minőségű ház hegyi kilátással

VP azonosító: 25142042



VÉTELÁR: 1.492.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 245,5 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 12 • FÖLDTERÜLET: 1.764 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 25142042 - 86987 Schwabsoien**

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

VP azonosító: 25142042 - 86987 Schwabsoien

## Áttekintés

|                       |                          |
|-----------------------|--------------------------|
| VP azonosító          | 25142042                 |
| Hasznos lakótér       | ca. 245,5 m <sup>2</sup> |
| Teto formája          | Nyeregteto               |
| Szobák                | 12                       |
| Hálósobák             | 4                        |
| Fürdoszobák           | 2                        |
| Építés éve            | 1984                     |
| Parkolási lehetőségek | 2 x Garázs               |

|                          |                                                                                       |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                  | 1.492.000 EUR                                                                         |
| Ház                      | Családi ház                                                                           |
| Jutalék                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises             |
| Modernizálás / felújítás | 2023                                                                                  |
| Az ingatlan állapota     | Teljeskörűen felújított                                                               |
| Kivitelezési módszer     | Szilárd                                                                               |
| Hasznos terület          | ca. 182 m <sup>2</sup>                                                                |
| Felszereltség            | Terasz, Vendég WC, Szauna, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély |

**VP azonosító: 25142042 - 86987 Schwabsoien**

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |            |
|---------------------------------------------------|------------|
| Futési rendszer                                   | Padlófűtés |
| Energiaforrás                                     | Pellet     |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 14.05.2035 |
| Energiaforrás                                     | Gáz        |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 126.10 kWh/m²a             |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | D                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1984                       |

**VP azonosító: 25142042 - 86987 Schwabsoien**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25142042 - 86987 Schwabsoien**

## Az ingatlan



VP azonosító: 25142042 - 86987 Schwabsoien

## Az ingatlan





**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich de Wert Ihrer Immobilie im Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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

**VP azonosító: 25142042 - 86987 Schwabsoien**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25142042 - 86987 Schwabsoien**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25142042 - 86987 Schwabsoien**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25142042 - 86987 Schwabsoien**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25142042 - 86987 Schwabsoien**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25142042 - 86987 Schwabsoien**

## Az ingatlan



VP azonosító: 25142042 - 86987 Schwabsoien

## 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)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

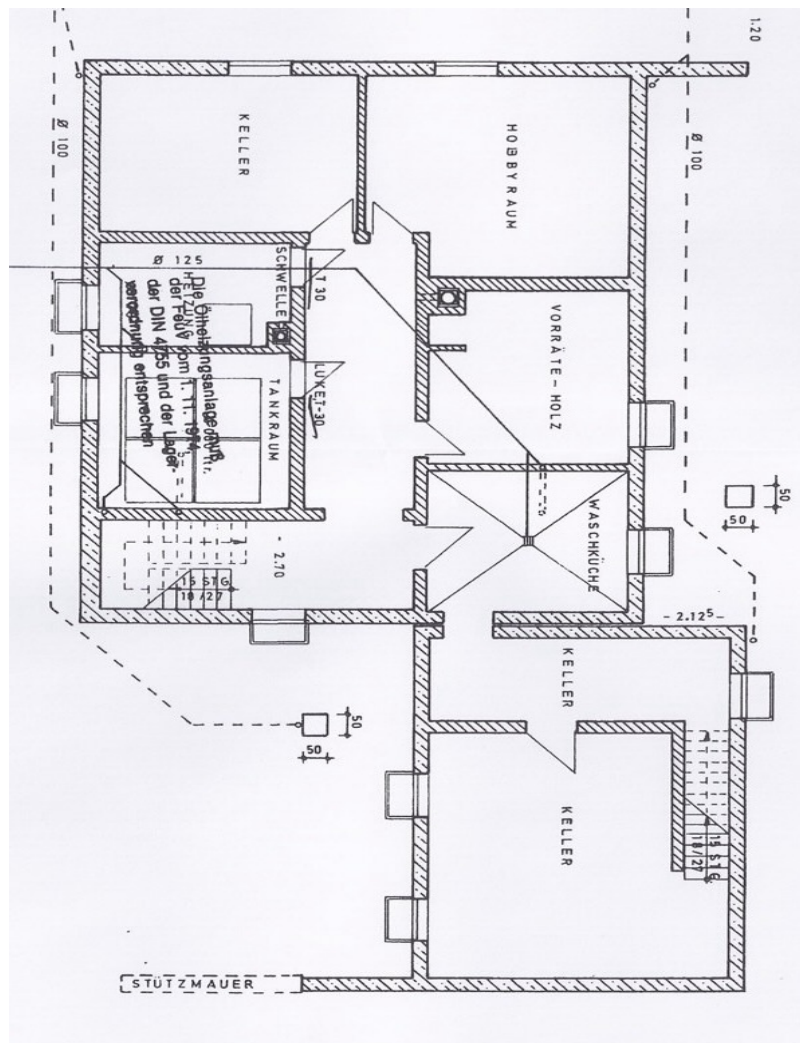
Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

T.: 08191 - 97 20 52 0

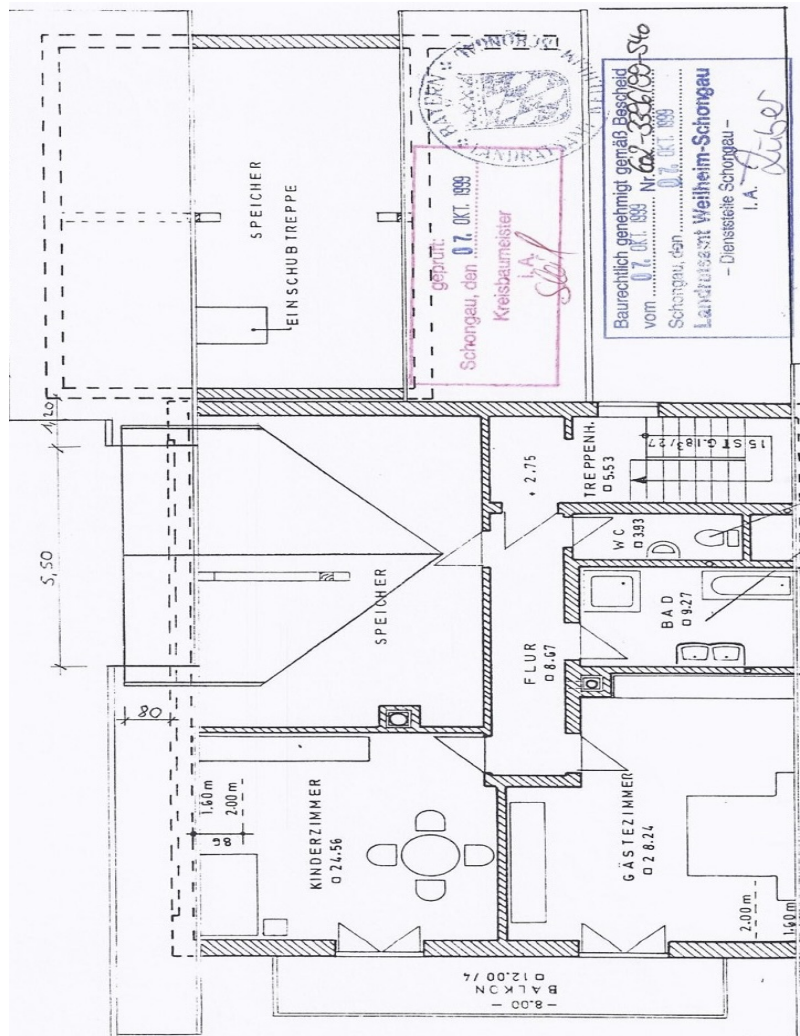
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**VP azonosító: 25142042 - 86987 Schwabsoien**

# Alaprajzok







Gültig bis: 14.05.2035

Registriernummer: BY-2025-005737646

1

**Gebäude**

|                                                       |                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                     |                                                                                     |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Gebäudetyp                                            | Zweifamilienhaus, freistehend                                                                                                                                                                                                      |                                                                     |  |
| Adresse                                               | Dornastraße 4a<br>86987 Schwabsoien-Sachsenried                                                                                                                                                                                    |                                                                     |                                                                                     |
| Gebäudeteil <sup>2</sup>                              | Ganzes Gebäude                                                                                                                                                                                                                     |                                                                     |                                                                                     |
| Baujahr Gebäude <sup>3</sup>                          | 1984                                                                                                                                                                                                                               |                                                                     |                                                                                     |
| Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3, 4</sup>                 | 2022                                                                                                                                                                                                                               |                                                                     |                                                                                     |
| Anzahl der Wohnungen                                  | 2                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                     |                                                                                     |
| Gebäudenutzfläche (A <sub>G</sub> )                   | 459                                                                                                                                                                                                                                | <input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt |                                                                                     |
| Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>    | Pellets                                                                                                                                                                                                                            |                                                                     |                                                                                     |
| Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3</sup> | Pellets                                                                                                                                                                                                                            |                                                                     |                                                                                     |
| Erneuerbare Energien <sup>3</sup>                     | Art: Pellets, Photovoltaik, Solar                                                                                                                                                                                                  |                                                                     | Verwendung: Heizung, Warmwasser, Stromerzeugung                                     |
| Art der Lüftung <sup>3</sup>                          | <input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung<br><input type="checkbox"/> Schachtlüftung<br><input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung<br><input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung |                                                                     |                                                                                     |
| Art der Kühlung <sup>3</sup>                          | <input type="checkbox"/> Passive Kühlung<br><input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte<br><input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom<br><input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme                                                  |                                                                     |                                                                                     |
| Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>5</sup>        | Anzahl:                                                                                                                                                                                                                            | Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:                           |                                                                                     |
| Anlass der Ausstellung des Energieausweises           | <input type="checkbox"/> Neubau<br><input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf<br><input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung)<br><input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)                     |                                                                     |                                                                                     |

**Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes**

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch ☒ Eigentümer ☐ Aussteller

☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

**Hinweise zur Verwendung des Energieausweises**

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)  
Rania Aldabai - Energieberaterin  
McMakler Energie GmbH  
Am Postbahnhof 17  
10243 Berlin

McEnergieausweis

Unterschrift des Ausstellers



Ausstellungsdatum 14.05.2025

<sup>1</sup> Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

<sup>2</sup> nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

<sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

<sup>5</sup> Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

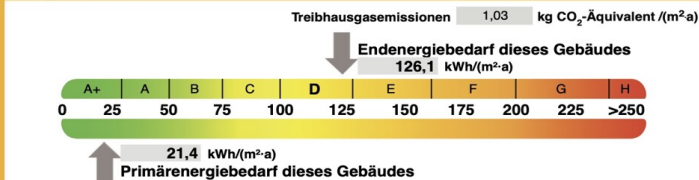
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16.10.2023

## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: BY-2025-005737646

2

### Energiebedarf



#### Anforderungen gemäß GEG <sup>2</sup>

##### Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert kWh/(m<sup>2</sup>·a)Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>tr</sub><sup>3</sup>Ist-Wert W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert W/(m<sup>2</sup>·K)Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☐ eingehalten

#### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- ☒ Verfahren nach DIN V 18599  
☐ Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)  
☒ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

### Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

126,1 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien: ☒ für Heizung ☒ für Warmwasser☒ Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in

Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

☒ Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionennach § 71 Absatz 1, 3, 4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG <sup>3</sup>☐ Hausübergabestation (Wärmesetz) (§ 71b)☐ Wärmepumpe (§ 71c)☐ Stromdirektheizung (§ 71d)☒ Solarthermische Anlage (§ 71e)☒ Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff-derivate (§ 71f, g)☒ Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)☐ Solarthermie-Hybridheizung (§ 71i)☐ Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)☐ Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im

Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG:

Art der erneuerbaren Energie: Anteil Wär- Anteil EE<sup>6</sup> Anteil EE<sup>6</sup>

mebereit- der Einzel- aller

stellung<sup>5</sup>: anlage: Anlagen<sup>7</sup>:

%

%

%

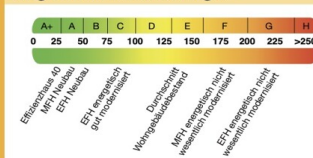
Summe<sup>8</sup>: %☐ Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt<sup>9</sup>:Art der erneuerbaren Energie: Anteil EE<sup>10</sup>:

%

%

Summe<sup>8</sup>: %☐ weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

### Vergleichswerte Endenergie <sup>4</sup>



### Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>n</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises<sup>2</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG<sup>3</sup> Mehrfachnennungen möglich<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus<sup>5</sup> Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen<sup>6</sup> Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen<sup>7</sup> nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen<sup>8</sup> Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage<sup>9</sup> Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in

einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Über-

gangsregelung unterfallen, gemäß Berechnung im Einzelfall

<sup>10</sup> Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebedarf

Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre.

Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 25142042 - 86987 Schwabsoien**

## Az első benyomás

Ez az exkluzív, kétlakásos ház lenyugó helyen található, fényűző felújított rezidenciával. Az ingatlan lenyugó hatékonyságával és modern épülettechnológiájával, lehetővé teszi az önálló életet. Az építészet és a jellemzők tágas érzetet keltenek, míg a helyszín páratlan kilátást nyújt az Alpokra, beleértve a Zugspitzet is. A megvilágított lépcsőház, a házban elterülő reflektorok, valamint a tágas telek a nagyméretű kocsibeállással és a nagyméretű dupla garázzsal, amelyek tökéletesen kiegészítik az összképet, exkluzivitás érzetét kelteik. A földszinten világos lakóterek és egyedi tervezésű konyha fogadja a látogatókat, míg két napsütötte terasz lélegzetelállító kilátást nyújt a hegyi tájra. Az akadálymentesített szinten kiváló minőségű padlólapok, a nappaliban valódi fa parkettás padló, valamint elegáns fürdőszoba és vendég-WC található padlófűtéssel. Az egyedi gyártású szunyogháló és a jól megtervezett napvédelem maximális kényelmet biztosítanak. A magas mennyezet és a szabályozható világítás csak néhány az ingatlan számos különlegessége közül. Az első emelet hasonlóan magas minőségű burkolatokat kínál. A világos szobáktól az Allgäui-Alpok lélegzetelállító kilátásáig a lakóterek tágasak és magas színvonalon berendezettek, meleg és elegáns hangulatot teremtve. A kiváló kivitelezés és az átgondolt formatervezés itt is tükrözi a luxus színvonalát – ez az emelet sokféle felhasználási lehetőséget kínál. Még az alagsor is igazi tércsoda. A sokoldalú felhasználási lehetőségek mellett az alagsorban található egy nagyméretű mosókonyha WC-vel és zuhanyzóval, egy szauna, valamint számos helyiség, amelyek hobbiszobaként, rendezvényteremként vagy vendégszobaként is használhatók. A fűtött, szigetelt és jól szellőző szint több, mint egy tipikus alagsor; kényelmes és praktikus lakóteret kínál. A birtok tágas, gondozott kerttel büszkélkedhet. Két napos terasz, délkeletre és délnyugatra néz, pihenésre csábít. Az ingatlan nyugodt fekvése, egyedülálló tájjal körülvéve, stílusos lakhatást tesz lehetővé vidéki környezetben.

**VP azonosító: 25142042 - 86987 Schwabsoien**

## Részletes felszereltség

- realgeteilte Wohneinheiten
- Smart-Home
- moderne Heizungsanlage
- Photovoltaik-Anlage
- Lichtdurchflutete Räumlichkeiten
- Beleuchtete Treppe und verbaute Spotlights
- repräsentative Einfahrt
- Großzügige und sehr gepflegte Gartenanlage mit verschiedenen Obstbäumen
- Barrierefreies Erdgeschoss
- Robuste Einbauküche
- Luxus Bäder sowie Gäste WC's
- Zwei Balkone und große Terrasse
- Echtholz Parkettböden
- Hochwertige Italienische Fliesen
- Sauna und Dusche im Keller
- Rasenroboter

**VP azonosító: 25142042 - 86987 Schwabsoien**

## Minden a helyszínról

Schwabsoien ist eine charmante Gemeinde im oberbayerischen Landkreis Weilheim-Schongau mit rund 1.200 Einwohnern und gehört zur Verwaltungsgemeinschaft Altenstadt. Der kleine Ortsteil Sachsenried liegt nur wenige Minuten entfernt und verleiht der Umgebung einen besonders idyllischen, naturnahen Charakter. Eingebettet in sanfte Wiesen, Felder und Wälder öffnet sich hier ein traumhafter Blick auf die Allgäuer Alpen – bei klarer Sicht sogar bis zur Zugspitze.

Das Leben in Schwabsoien vereint Ruhe und ländlichen Charme mit allen wichtigen Annehmlichkeiten. Für den täglichen Bedarf stehen im Ort und in den umliegenden Gemeinden Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, Ärzte sowie gemütliche Gaststätten bereit – alles in kurzer Fahrzeit erreichbar. Über die B17 erreicht man in wenigen Minuten Städte wie Schongau, Kaufbeuren oder Landsberg am Lech. München und Augsburg liegen ebenfalls in gut erreichbarer Distanz und machen den Ort für Pendler besonders interessant.

Neben der guten Infrastruktur bietet die Umgebung ein wahres Paradies für Naturliebhaber und Aktive. Spaziergänge, Radtouren, Reiten, Baden an den nahegelegenen Seen oder Skifahren in den Alpen – hier eröffnet sich eine große Bandbreite an Freizeitmöglichkeiten direkt vor der Haustür. Wohnen Sie da, wo andere gerne Urlaub machen.

**VP azonosító: 25142042 - 86987 Schwabsoien**

## **További információ / adatok**

**Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.**

**Dieser ist gültig bis 14.5.2035.**

**Endenergiebedarf beträgt 126.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).**

**Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pelletheizung.**

**Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984.**

**Die Energieeffizienzklasse ist D.**

**VP azonosító: 25142042 - 86987 Schwabsoien**

## 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)**