

Schwabsoien

Kiváló minőségű ház hegyi kilátással

VP azonosító: 25142042



VÉTELÁR: 1.492.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 245,5 m² • SZOBÁK: 12 • FÖLDTERÜLET: 1.764 m²

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 ²
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 ²
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 érvényességének lejáratá	14.05.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	126.10 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Építési év az energiatanúsítvány 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

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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

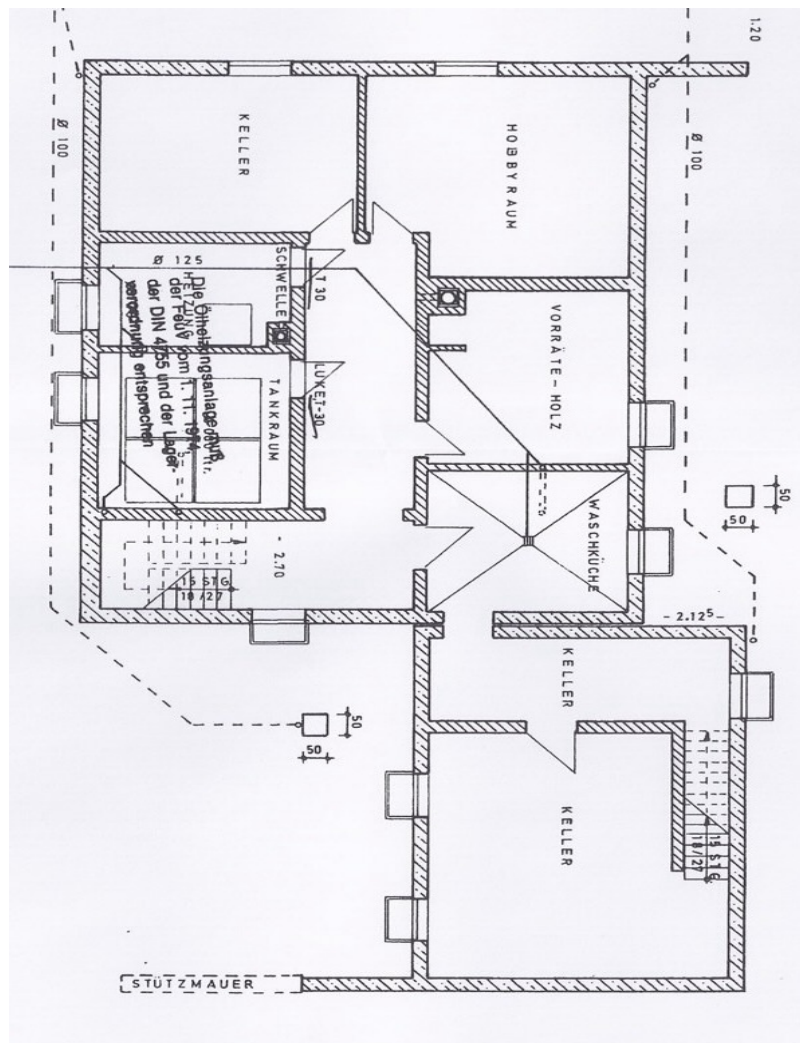
Kontaktieren Sie uns für
eine persönliche Beratung:

T.: 08191 - 97 20 52 0

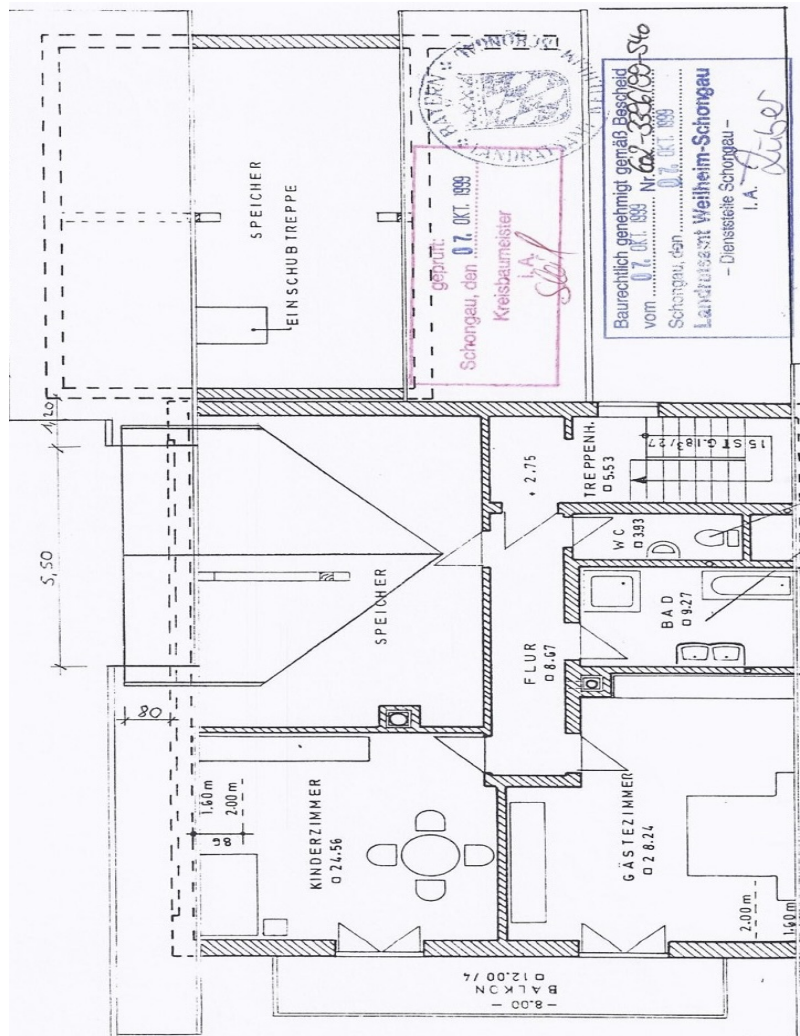
www.von-poll.com

VP azonosító: 25142042 - 86987 Schwabsoien

Alaprajzok







Gültig bis: 14.05.2035

Registriernummer: BY-2025-005737646

1

Gebäude

Gebäudetyp	Zweifamilienhaus, freistehend		
Adresse	Dornastraße 4a 86987 Schwabsoien-Sachsenried		
Gebäudeteil ²	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1984		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}	2022		
Anzahl der Wohnungen	2		
Gebäudenutzfläche (A _G)	459	☐ nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Pellets		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Pellets		
Erneuerbare Energien ³	Art: Pellets, Photovoltaik, Solar		Verwendung: Heizung, Warmwasser, Stromerzeugung
Art der Lüftung ³	☒ Fensterlüftung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Art der Kühlung ³	☐ Passive Kühlung ☐ Gelieferte Kälte ☐ Kühlung aus Strom ☐ Kühlung aus Wärme		
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☒ Vermietung/Verkauf ☐ Modernisierung (Änderung/Erweiterung) ☐ 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

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

² nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

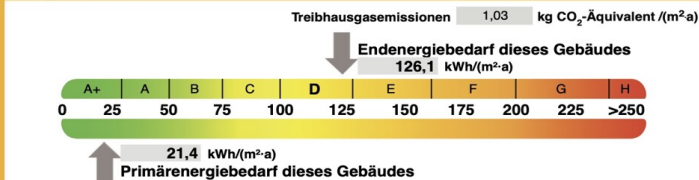
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: BY-2025-005737646

2

Energiebedarf



Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)Energetische Qualität der Gebäudehülle H_{tr}³Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·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/(m²·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 ³☐ Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 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 EE⁶ Anteil EE⁶

mebereit- der Einzel- aller

stellung⁵: anlage: Anlagen⁷:

%

%

%

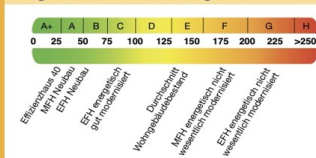
Summe⁸: %☐ Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt⁹:Art der erneuerbaren Energie: Anteil EE¹⁰:

%

%

Summe⁸: %☐ weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie ⁴



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_n), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG³ Mehrfachnennungen möglich⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus⁵ Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen⁶ Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen⁷ nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen⁸ Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage⁹ 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

¹⁰ 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 lenyugózo helyen található, fényuzoen felújított rezidenciával. Az ingatlan lenyugózi hatékonyságával és modern épülettechnológiájával, lehetővé téve az önálló életet. Az építészet és a jellemzők tágas érzetet keltenek, míg a helyszín páratlan kilátást nyújt az Alpokra, beleértve a Zugspitzét is. A megvilágított lépcsőház, a házban elterülő reflektorok, valamint a tágas telek a nagyméretű kocsibeállóval és a nagyméretű dupla garázzsal, amelyek tökéletesen kiegészítik az összképet, exkluzivitás érzetét keltik. 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/(m²*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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com