

Schwabsoien

## Kiváló minőségu 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 elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25142042 - 86987 Schwabsoien

## Áttekintés

VP azonosító	25142042	Vételár	1.492.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 245,5 m <sup>2</sup>	Ház	Családi ház
Teto formája	Nyeregteto	Jatalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	12	Modernizálás / felújítás	2023
Hálószobák	4	Az ingatlan állapota	Teljeskörűen felújított
Fürdoszobák	2	Kivitelezési módszer	Szilárd
Építés éve	1984	Hasznos terület	ca. 182 m <sup>2</sup>
Parkolási lehetőségek	2 x Garázs	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Szauna, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25142042 - 86987 Schwabsoien

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Pellet	Teljes energiaigény	126.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	14.05.2035	Energiahatékonysági besorolás /	D
Energiaforrás	Gáz	Energetikai tanúsítvány	
		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 azonosító: 25142042 - 86987 Schwabsoien

## Az ingatlan



VP azonosító: 25142042 - 86987 Schwabsoien

## Az ingatlan



VP azonosító: 25142042 - 86987 Schwabsoien

## Az ingatlan



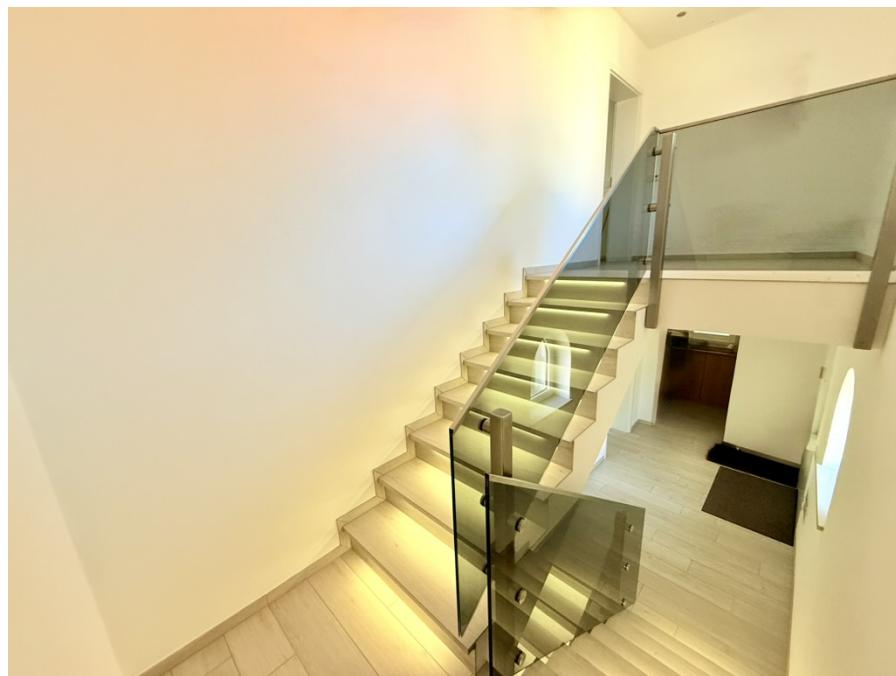
VP azonosító: 25142042 - 86987 Schwabsoien

## Az ingatlan



VP azonosító: 25142042 - 86987 Schwabsoien

## Az ingatlan



VP azonosító: 25142042 - 86987 Schwabsoien

## Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

# GUTSCHEIN

...für eine kostenfreie  
und unverbindliche  
Immobilienbewertung

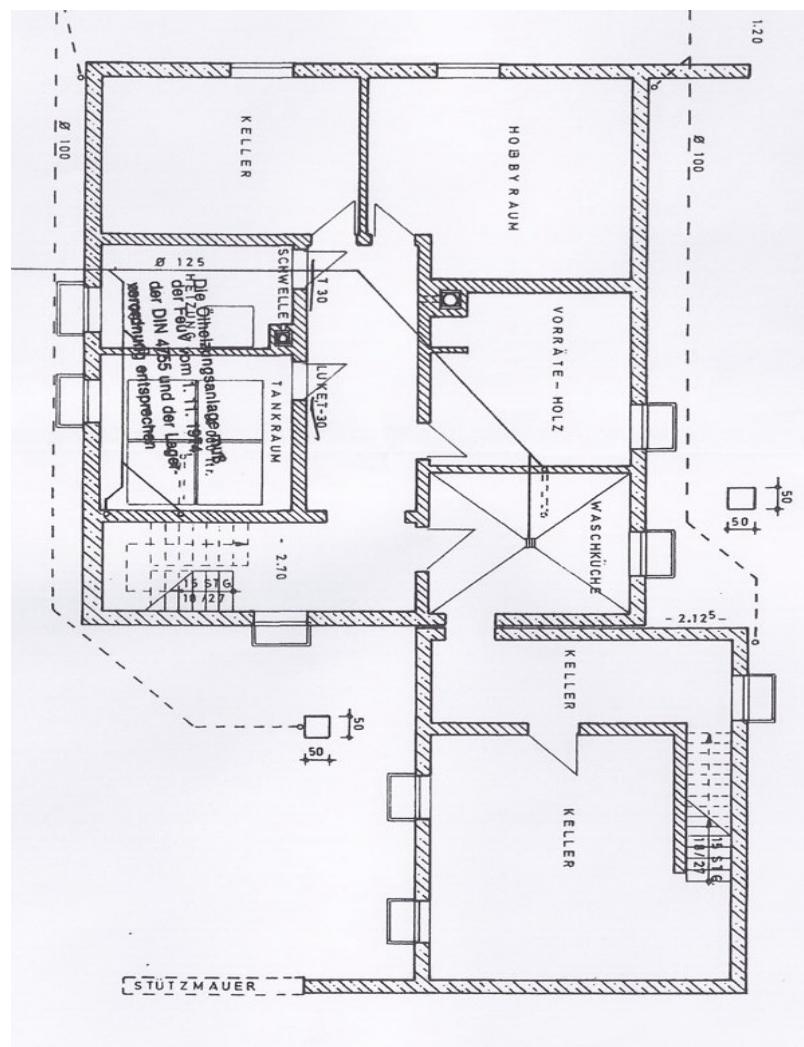
kontaktieren Sie  
uns gerne

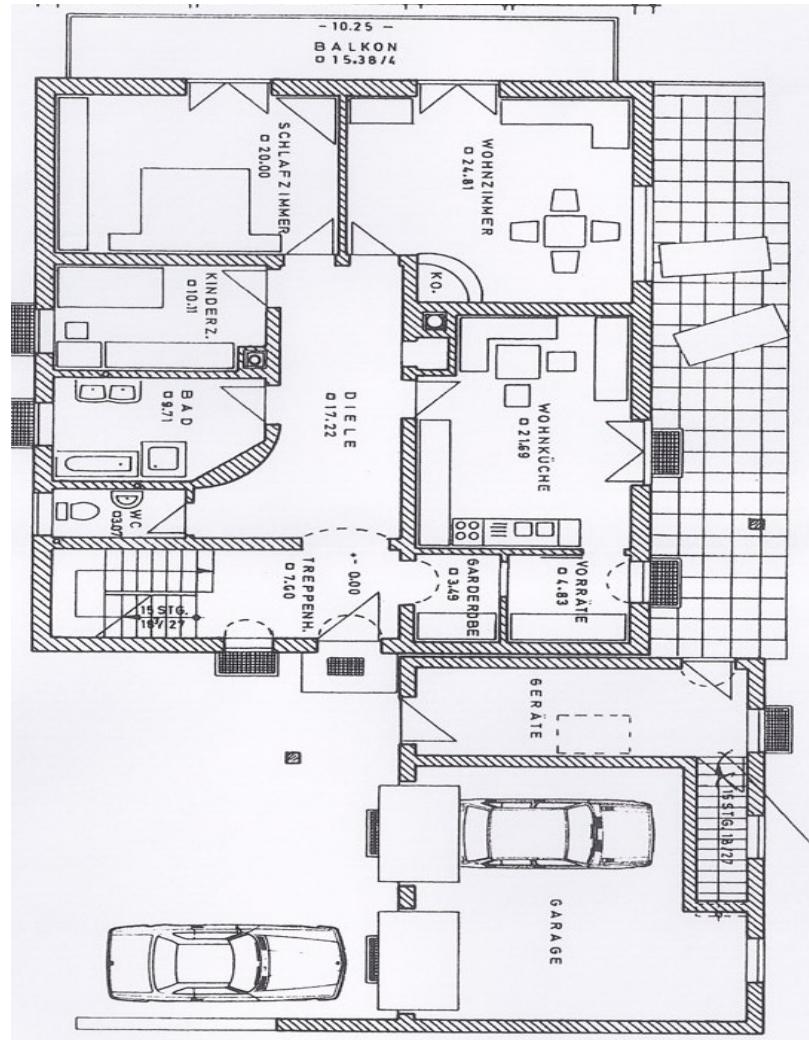
VON POLL IMMOBILIEN Landsberg am Lech  
+49 (0)8191 97 20 520  
landsberg@von-poll.com

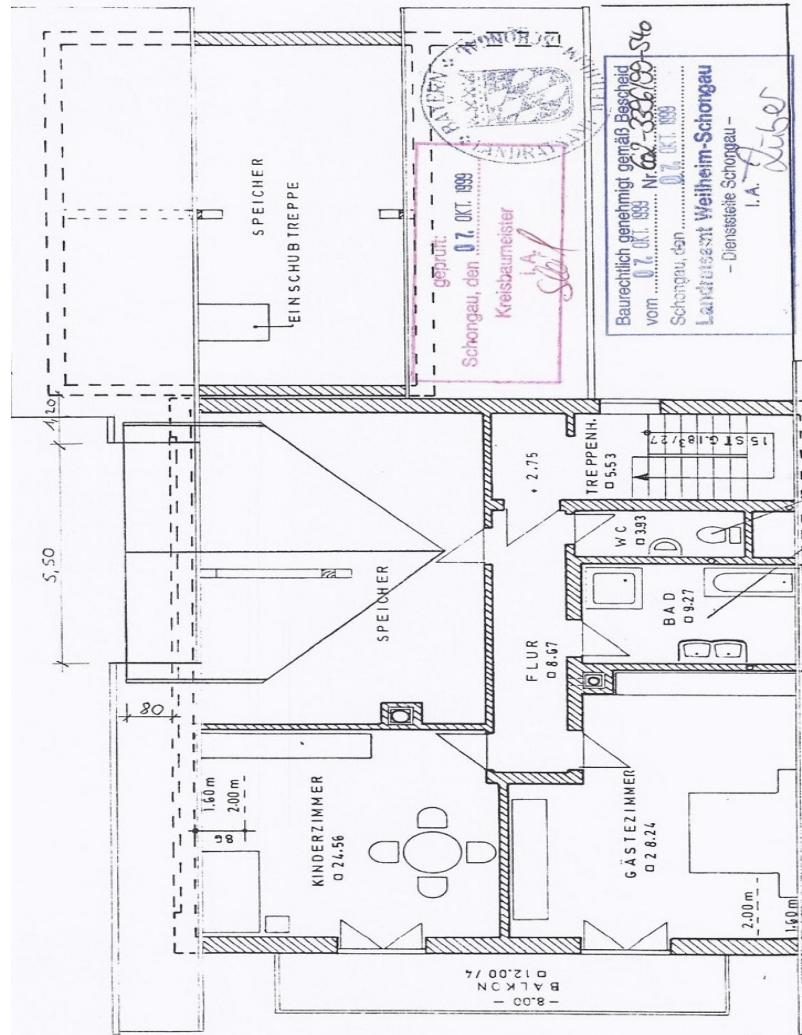
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

VP azonosító: 25142042 - 86987 Schwabsoien

## Alaprajzok







Gültig bis: 14.05.2035		Registriernummer: BY-2025-005737646	1																																																								
<b>Gebäude</b> <table border="1"> <tr> <td>Gebäudetyp</td> <td colspan="3">Zweifamilienhaus, freistehend</td> </tr> <tr> <td>Adresse</td> <td colspan="3">Dornaustraße 4a 86987 Schwabsoien-Sachsenried</td> </tr> <tr> <td>Gebäudeteil<sup>2</sup></td> <td colspan="3">Ganzes Gebäude</td> </tr> <tr> <td>Baujahr Gebäude<sup>3</sup></td> <td colspan="3">1984</td> </tr> <tr> <td>Baujahr Wärmeerzeuger<sup>4,4</sup></td> <td colspan="3">2022</td> </tr> <tr> <td>Anzahl der Wohnungen</td> <td colspan="3">2</td> </tr> <tr> <td>Gebäudenutzfläche (A<sub>n</sub>)</td> <td>459</td> <td><input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Wesentliche Energieträger für Heizung<sup>5</sup></td> <td colspan="3">Pellets</td> </tr> <tr> <td>Wesentliche Energieträger für Warmwasser<sup>5</sup></td> <td colspan="3">Pellets</td> </tr> <tr> <td>Erneuerbare Energien<sup>6</sup></td> <td>Art: Pellets, Photovoltaik, Solar</td> <td colspan="2">Verwendung: Heizung, Warmwasser, Stromerzeugung</td> </tr> <tr> <td>Art der Lüftung<sup>3</sup></td> <td colspan="3"> <input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung      <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung  <input type="checkbox"/> Schachtlüftung      <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung       </td> </tr> <tr> <td>Art der Kühlung<sup>3</sup></td> <td colspan="3"> <input type="checkbox"/> Passive Kühlung      <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom  <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte      <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme       </td> </tr> <tr> <td>Inspektionspflichtige Klimaanlagen<sup>5</sup></td> <td>Anzahl:</td> <td colspan="2">Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:</td> </tr> <tr> <td>Anlass der Ausstellung des Energieausweises</td> <td colspan="3"> <input type="checkbox"/> Neubau      <input type="checkbox"/> Modernisierung      <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)  <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf (Änderung/Erweiterung)       </td> </tr> </table>				Gebäudetyp	Zweifamilienhaus, freistehend			Adresse	Dornaustraße 4a 86987 Schwabsoien-Sachsenried			Gebäudeteil <sup>2</sup>	Ganzes Gebäude			Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1984			Baujahr Wärmeerzeuger <sup>4,4</sup>	2022			Anzahl der Wohnungen	2			Gebäudenutzfläche (A <sub>n</sub> )	459	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt		Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>5</sup>	Pellets			Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>5</sup>	Pellets			Erneuerbare Energien <sup>6</sup>	Art: Pellets, Photovoltaik, Solar	Verwendung: Heizung, Warmwasser, Stromerzeugung		Art der Lüftung <sup>3</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung			Art der Kühlung <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme			Inspektionspflichtige Klimaanlagen <sup>5</sup>	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:		Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf (Änderung/Erweiterung)		
Gebäudetyp	Zweifamilienhaus, freistehend																																																										
Adresse	Dornaustraße 4a 86987 Schwabsoien-Sachsenried																																																										
Gebäudeteil <sup>2</sup>	Ganzes Gebäude																																																										
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1984																																																										
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>4,4</sup>	2022																																																										
Anzahl der Wohnungen	2																																																										
Gebäudenutzfläche (A <sub>n</sub> )	459	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt																																																									
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>5</sup>	Pellets																																																										
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>5</sup>	Pellets																																																										
Erneuerbare Energien <sup>6</sup>	Art: Pellets, Photovoltaik, Solar	Verwendung: Heizung, Warmwasser, Stromerzeugung																																																									
Art der Lüftung <sup>3</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung																																																										
Art der Kühlung <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme																																																										
Inspektionspflichtige Klimaanlagen <sup>5</sup>	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:																																																									
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf (Änderung/Erweiterung)																																																										
<b>Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes</b> <p>Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des <b>Energiebedarfs</b> unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des <b>Energieverbrauchs</b> 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 (<b>Erläuterungen – siehe Seite 5</b>). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des <b>Energiebedarfs</b> erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf <b>Seite 2</b> dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.</p> <p><input type="checkbox"/> Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des <b>Energieverbrauchs</b> erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf <b>Seite 3</b> dargestellt.</p> <p>Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Eigentümer      <input type="checkbox"/> Aussteller</p> <p><input type="checkbox"/> Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).</p>																																																											
<b>Hinweise zur Verwendung des Energieausweises</b> <p>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.</p>																																																											
Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung) Rania Aldbasy - Energieberaterin McMakler Energie GmbH Am Postbahnhof 17 10243 Berlin		Unterschrift des Ausstellers  Ausstellungsdatum 14.05.2025																																																									

<sup>1</sup> Datum des angewandten GEG, gegebenenfalls des angewandten 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> Klimaanlagen oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlagen im Sinne des § 74 GEG

# ENERGIEAUSWEIS

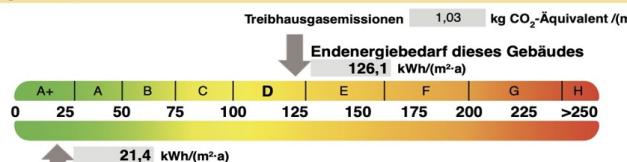
für Wohngebäude

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 Gebäudenhülle H<sub>1</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<sup>4</sup>:  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 Erfüllungsoptionen, nach § 71 Absatz 1, 3, 4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG<sup>5</sup>
- Hausübergabestellung (Wärmenetz) (§ 71b)
- Wärmeleitung (§ 71c)
- Stromdurchleitung (§ 71d)
- Solarthermische Anlage (§ 71e)
- Heizungsanlage mit Erdgas oder Wasserstoff/-derivate (§ 71f,g)
- Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
- Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)

Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG:

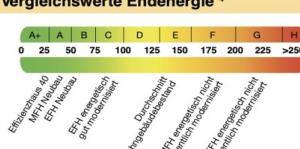
Art der erneuerbaren Energie:	Anteil Wär.-bereitstellung <sup>6</sup> :	Anteil EE <sup>5</sup> :	Anteil EE <sup>6</sup> :	Anteil EE <sup>7</sup> :	Anteil Anlagen <sup>7</sup> :
	%	%	%	%	%
	%	%	%	%	%
	%	%	%	%	%
Summe <sup>8</sup> :					

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 ( $A_{\text{N}}$ ), 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/all der 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 Übergangsregelung 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 elso benyomás

Ez az exkluzív, kétlakásos ház lenyugöző helyen található, fényuzoen felújított rezidenciával. Az ingatlan lenyugözi hatékonyságával és modern épülettechnológiájával, lehetővé téve az önellátó életet. Az építészet és a jellemzők tágas érzetet keltenek, míg a helyszín páratlan kilátást nyújt az Alpokra, beleérte a Zugspitzét is. A megvilágított lépcsoház, 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 nappalikban valódi fa parkettás padló, valamint elegáns fürdőszoba és vendég-WC található padlófutéssel. Az egyedi gyártású szúnyoghálók és a jól megtervezett napvédelem maximális kényelmet biztosítanak. A magas mennyezet és a szabályozható világítás csak néhány az ingatlan számos különlegessége közül. Az elso 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 sauna, valamint számos helyiséggel, amelyek hobbiszobaként, rendezvényteremként vagy vendégszobaként is használhatók. A futött, szigetelt és jól szellozo 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 helyszínrol

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 Energiebedarfssausweis 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 felelősségtörökítéséhez

---

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