

Penzing

Großzügiges Einfamilienhaus in Ortsrandlage

VP azonosító: 26142021



VÉTELÁR: 699.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 160 m² • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 735 m²

VP azonosító: 26142021 - 86929 Penzing

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

VP azonosító: 26142021 - 86929 Penzing

Áttekintés

VP azonosító	26142021
Hasznos lakótér	ca. 160 m ²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	5
Hálósobák	4
Fürdoszobák	1
Építés éve	1998
Parkolási lehetőségek	2 x Garázs

Vételár	699.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2020
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Fakeret
Hasznos terület	ca. 30 m ²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló

VP azonosító: 26142021 - 86929 Penzing

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	21.06.2033
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	46.20 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1998

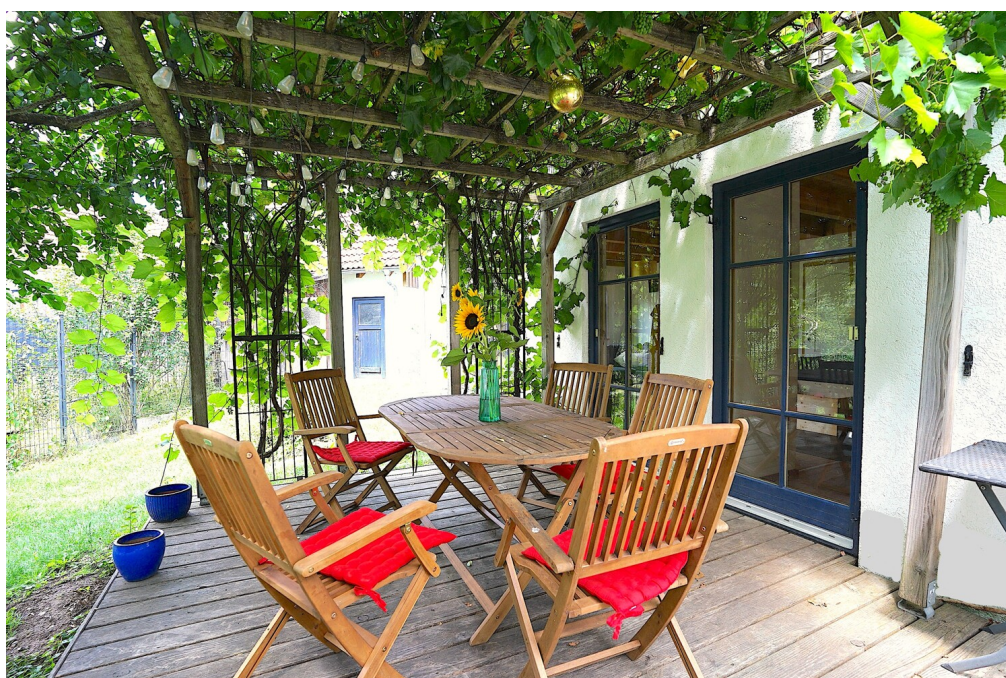
VP azonosító: 26142021 - 86929 Penzing

Az ingatlan



VP azonosító: 26142021 - 86929 Penzing

Az ingatlan



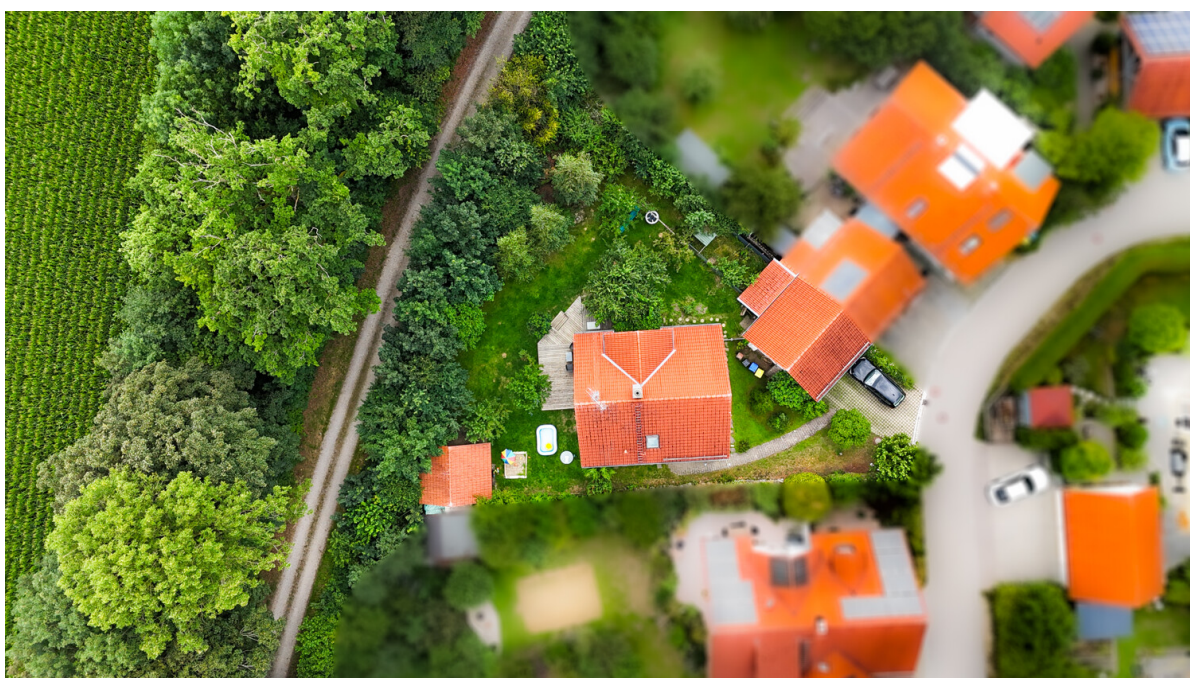
VP azonosító: 26142021 - 86929 Penzing

Az ingatlan



VP azonosító: 26142021 - 86929 Penzing

Az ingatlan



VP azonosító: 26142021 - 86929 Penzing

Az ingatlan



VP azonosító: 26142021 - 86929 Penzing

Az ingatlan



VP azonosító: 26142021 - 86929 Penzing

Az ingatlan



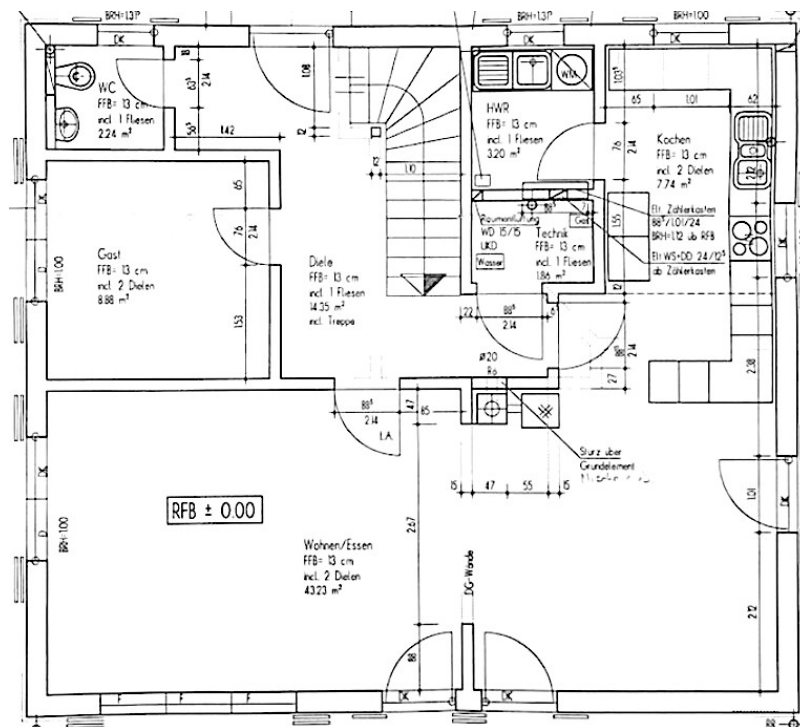
VP azonosító: 26142021 - 86929 Penzing

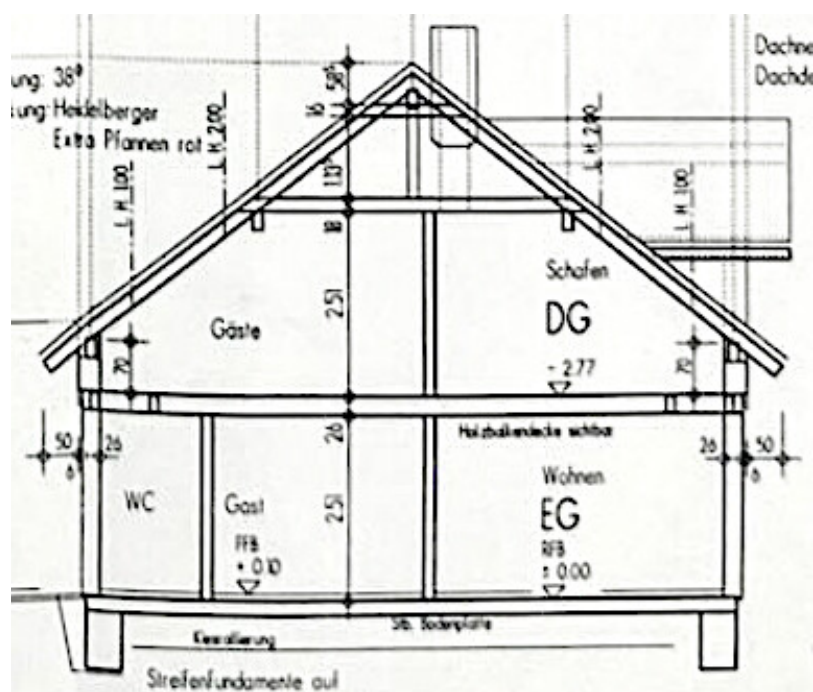
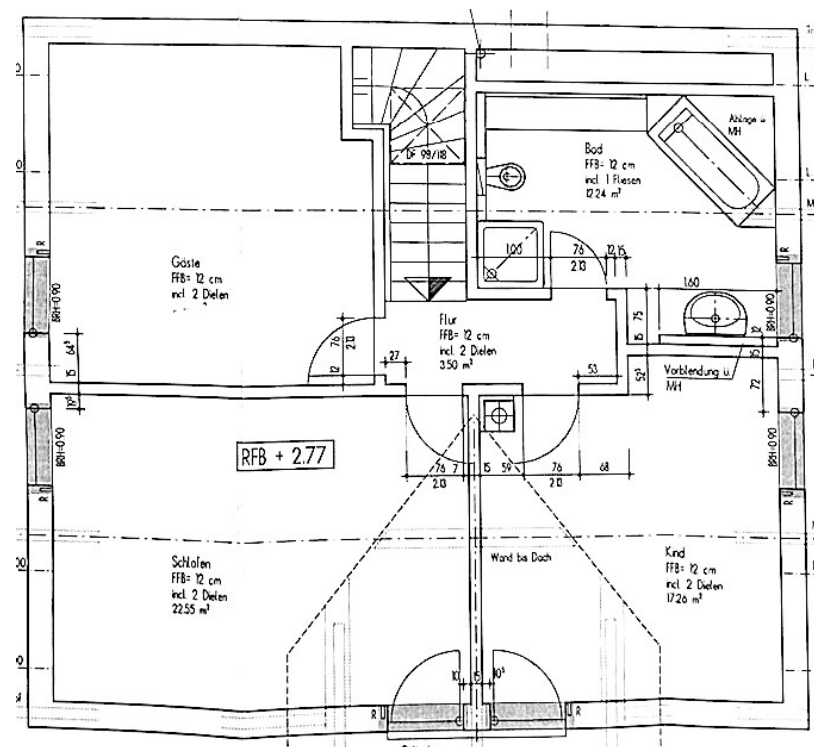
Az ingatlan



VP azonosító: 26142021 - 86929 Penzing

Alaprajzok





ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäudegemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Gültig bis: 21.06.2036

Registriernummer: BY-2026-006470516

1

Gebäude		
Gebäudetyp	Einfamilienhaus	
Adresse	Am Hang 40 86929 Penzling	
Gebäudeteil ²	Ganzes Gebäude	
Baujahr Gebäude ³	1998	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}	2015	
Anzahl der Wohnungen	1	
Gebäudenutzfläche (A _W)	186,0 m² ☒ nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Flüssiggas	
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ⁵	Flüssiggas	
Erneuerbare Energien ³	Art:	Verwendung:
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: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☐ Modernisierung ☐ Sonstiges (freiwillig) ☒ Vermietung / Verkauf (Änderung / Erweiterung)	

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)

Energieberatung
Siegfried Mader
Lichtnekenweg 17
86899 Landsberg

Unterschrift des Ausstellers

S. Mader

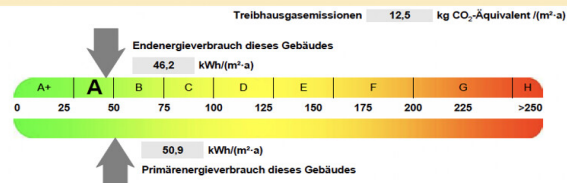
Ausstellungsdatum 22.06.2026

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäudegemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

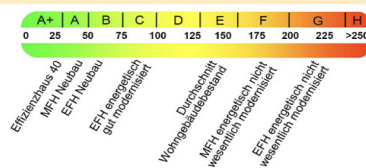
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: BY-2026-006470516

3

EnergieverbrauchEndenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 46,2 kWh/(m²·a)**Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser**

Zeitraum von	bis	Energieträger ²	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor
01.08.2022	31.12.2025	Flüssiggas	1,10	29133	12716	16417	1,02

☐ weitere Einträge in Anlage**Vergleichswerte Endenergie ³**

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 ($A_{n,0}$) 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.

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

VP azonosító: 26142021 - 86929 Penzing

Az elso benyomás

Zum Verkauf steht ein attraktives Einfamilienhaus in energetisch hochwertiger Holzständerbauweise (Energieklasse A), mit einer Wohnfläche von ca. 160 m² auf einem großzügigen Grundstück von ca. 735 m². Die Immobilie bietet insgesamt 5 Zimmer, darunter 4 Schlafzimmer, 1 Badezimmer und ein separates WC.

Der Blick in die Natur, eine großzügige Terrasse, der liebevoll gepflegte Garten sowie das eigene Saunahaus verleihen der Immobilie Wohlühlcharakter. Ein gemütlicher Holzofen sowie sichtbare Holzdecken verleihen dem offenen Wohn- und Essbereich Urlaubs-Atmosphäre in den eigenen vier Wänden. Der Außenbereich lädt zu entspannten Stunden im Freien ein und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – sei es für Kinder zum Spielen oder für gesellige Zusammenkünfte.

Der südlich ausgerichtete Garten verfügt über eine Spielanlage mit Rutsche und Schaukeln und bietet viel Platz für individuelle Gestaltungswünsche. Ein weiteres Highlight ist der überdachte Freisitz, umrankt von Weinreben, der auch an wärmeren Tagen angenehmen Schatten und gemütliche Atmosphäre bietet. Die Lage der Immobilie zeichnet sich durch das behütete Umfeld aus. Die Umgebung ist geprägt von weitläufigen Feldern und Grünflächen, was für ein ruhiges und naturnahes Wohngefühl sorgt.

Im Inneren des Hauses empfängt Sie ein großer Wohnbereich mit sichtbaren Holzbalken an der Decke, der durch die vielen Fensterflächen lichtdurchflutet wird. Ein moderner Kaminofen setzt einen wohnlichen Akzent und spendet an kühleren Abenden angenehme Wärme.

Der Essbereich ist offen gestaltet und bietet Zugang sowohl zur Terrasse als auch zum begrünten Freisitz, was eine ideale Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich schafft. Die danebenliegende, neuwertige Küche ist funktional geschnitten und verfügt über hochwertige Einbauten, farbenfrohe Fliesen an der Wand und helle Arbeitsflächen. Große Fenster sorgen auch hier für eine angenehme Lichtstimmung.

Das Haus bietet insgesamt vier Schlafzimmer, drei im Dachgeschoss und eines im EG, welches auch gut als Büro genutzt werden kann. Die Räume sind mit großflächigen Fenstern und überwiegend mit Holzfußboden ausgestattet, was für ein harmonisches und einladendes Ambiente sorgt.

Das Badezimmer ist modern gestaltet und ist ausgestattet mit Wanne und Dusche. Helle

Fliesen verleihen dem Raum ein freundliches Erscheinungsbild und das Ostfenster sorgt für viel Tageslicht. Ein weiteres Plus ist die großzügige Doppelgarage mit zwei separaten Toren und direkter Zufahrt, die genügend Platz für Fahrzeuge und zusätzlichen Stauraum bietet. Eine bereits installierte Wallbox ermöglicht zukunftsicheres Laden von Elektrofahrzeugen.

Dieses Einfamilienhaus vereint großzügiges Wohnen, naturnahes Umfeld und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten auf einem großzügigen Grundstück. Die Heizung wurde im Jahr 2015 durch eine effiziente Brennwerttherme ersetzt. Die angenehme Raumaufteilung, die lichtdurchfluteten Räume und die attraktive Außengestaltung bieten ideale Voraussetzungen für ein komfortables Zuhause. Die Terrasse ist mit 50% in der Wohnfläche berücksichtigt.

Der Kaminofen, die Außensauna, das Spielgerüst, die Wallbox, die Gartenmöbel, der Rasenmähroboter und die neuwertige Küche sind zur Optimierung der Grunderwerbssteuer, für zusätzlich 40 T€, zu erwerben. Gerne stehen wir für eine Besichtigung zur Verfügung, um Ihnen diese Immobilie persönlich zu präsentieren.

VP azonosító: 26142021 - 86929 Penzing

Részletes felszereltség

- neuwertige, moderne Küche
- Echtholzböden
- helle Fliesen
- teilweise raumhohe Fenster
- Außensauna im Gartenhaus
- Bad mit Wanne und Dusche
- Technik- und Vorratsraum
- hochwertige Dämmung
- effiziente Gasheizung (aus 2015)
- Energieklasse A
- Flüssiggastank
- große Terrasse mit Schattensitzplatz
- Spielgerät/Gartenschaukel & Gartenmöbel
- Wallbox
- Rasenmähroboter
- teilweise Fensterläden, bzw. Rollläden
- Doppelgarage mit el. Torantrieb
- zwei weitere Stellplätze vor den Garagen

VP azonosító: 26142021 - 86929 Penzing

Minden a helyszínról

Penzing im Landkreis Landsberg am Lech besticht durch seine ruhige, naturnahe Lage und eine familienfreundliche Atmosphäre, die Lebensqualität und Sicherheit in den Mittelpunkt stellt. Die Gemeinde mit rund 4.300 Einwohnern vereint ländliche Idylle mit einer soliden Infrastruktur und einer hervorragenden Anbindung an die nahegelegene Stadt Landsberg sowie die A96 Richtung München. Diese Kombination schafft ideale Voraussetzungen für Familien, die Wert auf ein behagliches Zuhause in einer stabilen und harmonischen Umgebung legen, ohne auf die Vorteile urbaner Nähe verzichten zu müssen. Hier finden Kinder einen sicheren Raum zum Aufwachsen, während Eltern die Ruhe und den Rückhalt einer engagierten Nachbarschaft genießen können. Die überschaubare Größe der Gemeinde fördert ein familiäres Miteinander und schafft Raum für gemeinsame Freizeitaktivitäten in der Natur.

In puncto Bildung und Betreuung überzeugt Penzing mit einer Auswahl an Grundschulen und Kindergärten, die in ca. 5 Minuten erreichbar sind, sodass kurze Wege den Alltag erleichtern. Weiterführende Schulen befinden sich in nahegelegenen Orten wie Kaufering und Weil, die mit dem Bus vom Haltepunkt Oberbergen, Nord, in nur wenigen Minuten erreichbar sind. Die medizinische Versorgung ist durch die Hausarztpraxis vor Ort sowie die Sankt-Benno-Apotheke in etwa 5 Minuten Entfernung gesichert, während das Klinikum Landsberg am Lech für weiterführende Gesundheitsbedürfnisse gut angebunden ist. Für den täglichen Bedarf bieten der Naturland Laden und der CAP-Markt in rund 5 Autominuten eine angenehme Nahversorgung. Kulinarisch laden das Gasthaus Weißes Lamm und der Gasthof Frank zu genussvollen Momenten ein, die das familiäre Leben bereichern. Freizeitgestaltung findet zudem im nahegelegenen Cineplex Penzing bei Landsberg am Lech ihren Platz, das in etwa 5 Minuten erreichbar ist.

Für Familien, die ein sicheres, naturnahes Umfeld mit einer starken Gemeinschaft und einer ausgewogenen Infrastruktur suchen, bietet Penzing eine ideale Heimat. Die Verbindung von ländlicher Ruhe, guter Erreichbarkeit und einem vielfältigen Angebot an Bildung, Gesundheit und Freizeit macht diesen Standort zu einem zukunftsweisenden Ort für ein erfülltes Familienleben.

Wohnen Sie doch einfach dort, wo andere gerne Urlaub machen.

VP azonosító: 26142021 - 86929 Penzing

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