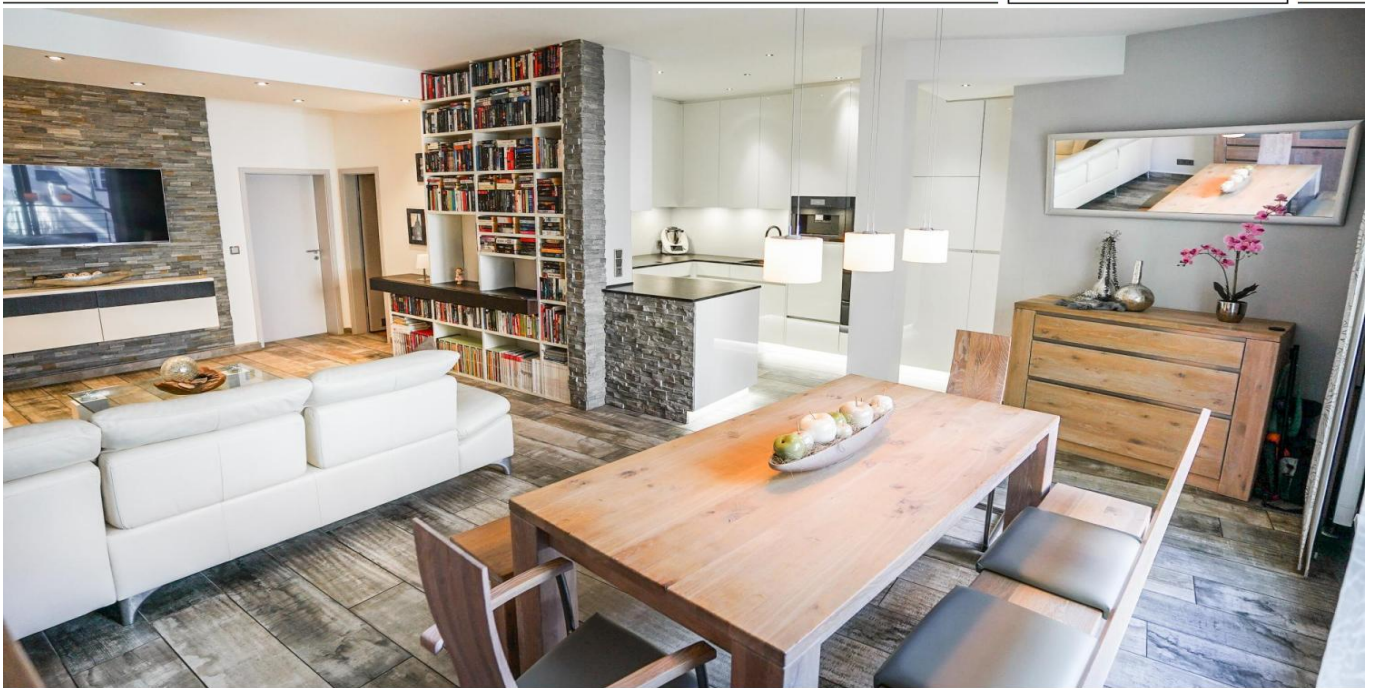


Schongau

# Moderno appartamento di 3 locali nel centro città

**Codice oggetto: 25142048**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 449.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 102 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

**Codice oggetto: 25142048 - 86956 Schongau**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25142048 - 86956 Schongau

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25142048	Prezzo d'acquisto	449.000 EUR
Superficie netta	ca. 102 m <sup>2</sup>	Appartamento	Piano
Piano	1	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	3	Modernizzazione / Riqualficazione	2025
Camere da letto	2	Stato dell'immobile	completamente ristrutturato
Bagni	1	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1989	Superficie lorda	ca. 9 m <sup>2</sup>
		Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25142048 - 86956 Schongau

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Teleriscaldamento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Tele	Consumo finale di energia	120.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	20.06.2028	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1989

Codice oggetto: 25142048 - 86956 Schongau

## La proprietà



Codice oggetto: 25142048 - 86956 Schongau

## La proprietà



Codice oggetto: 25142048 - 86956 Schongau

## La proprietà



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Erfahren Sie hier  
den Wert  
Ihrer Immobilie.

Jetzt scannen!

**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)



Codice oggetto: 25142048 - 86956 Schongau

## La proprietà



Codice oggetto: 25142048 - 86956 Schongau

## La proprietà



Codice oggetto: 25142048 - 86956 Schongau

## La proprietà



Codice oggetto: 25142048 - 86956 Schongau

## La proprietà



Codice oggetto: 25142048 - 86956 Schongau

## La proprietà



Codice oggetto: 25142048 - 86956 Schongau

## La proprietà



Codice oggetto: 25142048 - 86956 Schongau

## La proprietà



Codice oggetto: 25142048 - 86956 Schongau

## La proprietà

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.

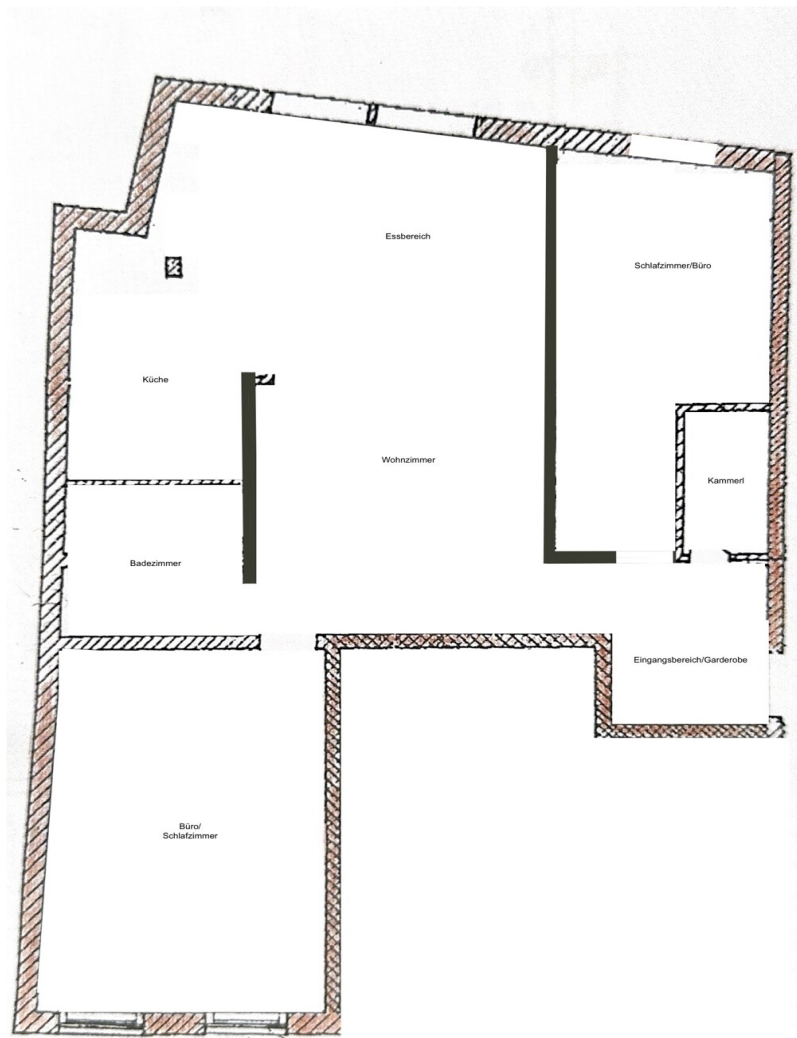
Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

T.: 08191 - 97 20 52 0

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

Codice oggetto: 25142048 - 86956 Schongau

## Planimetrie



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom<sup>1</sup> 18. November 2013

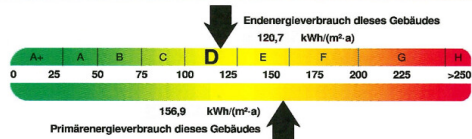
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer<sup>2</sup>

BY-2018-001970745

3

## Energieverbrauch



## Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

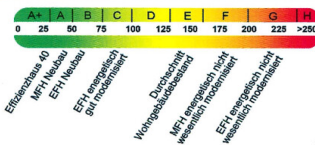
(Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

120,7 kWh/(m²·a)

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

von	Zeltraum bis	Energieträger <sup>3</sup>	Primär- energie- faktor-	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
01.01.2015	31.12.2017	Heizwerk, fossil	1,30	443380	121390	321990	0,90
01.01.2015	31.12.2017	Leerstandzuschlag	1,30	319	319	—	

## Vergleichswerte Endenergie



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

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( $A_n$ ) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder 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> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> gegebenenfalls auch Leerstandzuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 25142048 - 86956 Schongau**

## Una prima impressione

Questo appartamento di 3 locali, ben progettato, si trova al primo piano di un condominio ben tenuto, costruito nel 1989, che comprende un totale di 11 unità. L'appartamento è facilmente accessibile tramite la scala centrale. Un pratico guardaroba si trova nell'ingresso. Sulla destra si trova un piccolo ripostiglio, dotato di un armadio su misura, che offre ampio spazio per vestiti, articoli per la casa e altri effetti personali. Adiacente si trova la camera da letto esposta a sud, che gode di una posizione tranquilla. L'appartamento è interamente rifinito con piastrelle in gres porcellanato portoghese di alta qualità (circa 110 €/m<sup>2</sup>). Queste piastrelle sono state installate in due fasi, nel 2013 e nel 2019. Presentano un'elegante tonalità leggermente grigiastrea, che si abbina alle pareti in pietra. Grazie ai caldi accenti di luce dei faretti, il colore appare leggermente più caldo in alcune foto della zona giorno rispetto alla realtà. Dal corridoio si accede all'ampia zona giorno e pranzo, dove le pareti in pietra naturale e i moderni faretti creano un'atmosfera elegante. La libreria su misura offre ampio spazio per libri e oggetti decorativi. La zona pranzo offre ampio spazio per la famiglia e gli amici. Nel 2025 è stato aggiunto un balcone alla Julietta con una sporgenza di 55 cm. La cucina componibile su misura colpisce per la sua eleganza e gli elettrodomestici di alta qualità. Dotata di cappa aspirante a scomparsa (Berbel), forno a vapore (Miele), scaldapiatti (Miele), macchina da caffè integrata (Miele), forno (Miele), lavastoviglie (Miele) e rubinetto Quooker, vanta un prezzo originale di circa 63.000 €. L'appartamento include infissi e accessori per un valore di circa 80.000 €, già inclusi nel prezzo di acquisto. Il bagno è dotato di vasca da bagno, WC, sistema di ventilazione e allacciamenti per lavatrice e asciugatrice. L'ampio studio è ideale per lavorare da casa, non solo grazie alla connessione in fibra ottica nell'edificio, ma anche per il suo piacevole orientamento a ovest, che garantisce un ambiente di lavoro luminoso. L'appartamento comprende una cantina di circa 9 m<sup>2</sup> di superficie utile. Non è disponibile un parcheggio riservato, ma è possibile ottenere un permesso di

parcheggio dal comune (circa 30 € all'anno) o, in alternativa, affittare un posto auto nel garage pubblico sotterraneo (circa 60 € all'anno). Restiamo in attesa di un vostro contatto e saremo lieti di fornirvi ulteriori informazioni o fissare un appuntamento per una visita.

**Codice oggetto: 25142048 - 86956 Schongau**

## Dettagli dei servizi

- Hochwertige, maßgefertigte Einbauküche mit Granitarbeitsplatte (Neupreis ca. 63.000,00 €)
- Edle Feinsteinzeugfliesen aus Portugal (Preis ca. 110 €/m<sup>2</sup>)
- Maßgefertigter Einbauschränk im „Kammerl“ (Neupreis ca. 6.000,00 €)
- Individuell gefertigtes Bücherregal im Wohnzimmer (Neupreis ca. 8.000,00 €)
- 3-fach verglaste Fenster für optimalen Wärme- und Schallschutz
- Kellerabteil mit zusätzlichem Stauraum
- Glasfaseranschluss im Haus vorhanden
- Energieeffiziente Fernwärmeheizung
- Insektenschutzgitter (Fliegengitter) an den Fenstern
- Integrierte Spotlights für moderne Lichtakzente
- Badezimmer mit Lüftungsanlage, sowie Platz für Waschmaschine und Trockner
- Französischer Balkon für ein lichtdurchflutetes Wohnambiente

**Codice oggetto: 25142048 - 86956 Schongau**

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in Schongau, einer charmanten Kleinstadt im oberbayerischen Pfaffenwinkel, die für ihre historische Altstadt, ihre gute Infrastruktur und die Nähe zur Natur bekannt ist. Die Lage überzeugt durch eine gelungene Kombination aus ruhigem Wohnen und zentraler Erreichbarkeit.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Schongau verfügt über einen eigenen Bahnhof mit regelmäßigen Verbindungen nach Weilheim, Landsberg am Lech und Augsburg. Über die Bundesstraßen B17 und B472 besteht zudem eine schnelle Anbindung an die umliegenden Städte und an die Autobahnen Richtung München, Augsburg und Garmisch-Partenkirchen. Ab 2025 ist Schongau in den Münchner Verkehrs- und Tarifverbund (MVV) integriert, was die Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel nochmals attraktiver macht.

Auch die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen. In der näheren Umgebung finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken sowie Kindergärten und Schulen. Das Stadtzentrum von Schongau mit seinen Geschäften, Cafés und Restaurants ist nur wenige Minuten entfernt und bietet eine angenehme Mischung aus historischem Flair und modernem Stadtleben.

Für Freizeit und Erholung bietet Schongau ein vielfältiges Angebot: Die historische Altstadt mit ihren malerischen Gassen lädt zum Bummeln ein, während die nahegelegene Lechauenlandschaft ideale Bedingungen für Spaziergänge, Radtouren und Naturgenuss bietet. Darüber hinaus sorgen das Freizeitbad Plantsch, Sportanlagen und ein reges Vereinsleben für vielfältige Freizeitmöglichkeiten. Im Winter sind die Alpen und zahlreiche Skigebiete in kurzer Zeit erreichbar.

Insgesamt bietet diese Lage in Schongau eine ideale Kombination aus guter Verkehrsanbindung, solider Infrastruktur und hoher Lebensqualität – perfekt für alle, die urbanen Komfort mit der Nähe zur Natur verbinden möchten.

**Codice oggetto: 25142048 - 86956 Schongau**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 20.6.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 120.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1989.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**Codice oggetto: 25142048 - 86956 Schongau**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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