

Wessobrunn

Casa bifamiliare in stile rustico bavarese

Codice oggetto: 25142033



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 649.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 117 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 366 m²

Codice oggetto: 25142033 - 82405 Wessobrunn

- 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: 25142033 - 82405 Wessobrunn

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25142033
Superficie netta	ca. 117 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	1
Anno di costruzione	1991
Garage/Posto auto	2 x Garage

Prezzo d'acquisto	649.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2023
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25142033 - 82405 Wessobrunn

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo finale di energia	147.00 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	26.07.2032	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1991

Codice oggetto: 25142033 - 82405 Wessobrunn

La proprietà



Codice oggetto: 25142033 - 82405 Wessobrunn

La proprietà



Codice oggetto: 25142033 - 82405 Wessobrunn

La proprietà



Codice oggetto: 25142033 - 82405 Wessobrunn

La proprietà



Codice oggetto: 25142033 - 82405 Wessobrunn

La proprietà



Codice oggetto: 25142033 - 82405 Wessobrunn

La proprietà



Codice oggetto: 25142033 - 82405 Wessobrunn

La proprietà



Codice oggetto: 25142033 - 82405 Wessobrunn

La proprietà



Codice oggetto: 25142033 - 82405 Wessobrunn

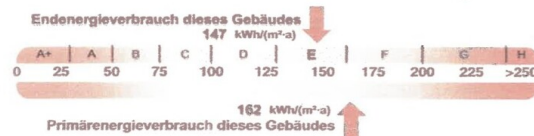
Planimetrie

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 08.08.2020

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer: BY-2022-004170881 3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 45,52 kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 147 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor
von	bis						
01.01.2019	31.12.2019	Heizöl	1,1	25.200	3.150	22.041	0,91
01.01.2020	31.12.2020	Heizöl	1,1	25.200	3.150	22.041	0,91
01.01.2021	31.12.2021	Heizöl	1,1	25.200	3.150	22.041	0,91

☐ weitere Einträge in AnlageVergleichswerte Endenergie³

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die 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.

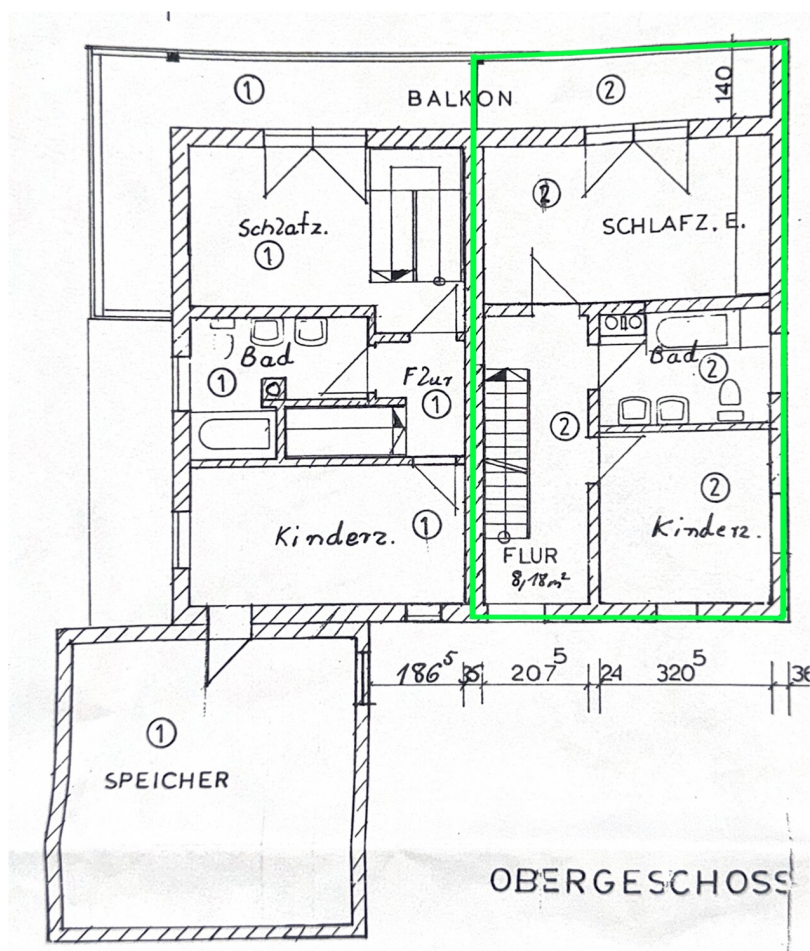
Erläuterungen zum Verfahren

Dieses Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) 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.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh³ EPH: Erdgasheizkessel, 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: 25142033 - 82405 Wessobrunn

Una prima impressione

Questa casa bifamiliare ben tenuta combina una costruzione di alta qualità con una disposizione ben progettata e adatta alle famiglie. Costruita nel 1991 con mattoni solidi spessi 36,5 cm, la casa vanta una struttura robusta. Il riscaldamento è garantito da un affidabile impianto di riscaldamento centralizzato a gasolio, recentemente dotato di una nuova caldaia. Con circa 120 m² di superficie abitabile (inclusa mezza terrazza e un balcone), la casa offre ampio spazio per tutta la famiglia. L'ingresso comprende un bagno per gli ospiti, un comodo guardaroba e la scala. Il seminterrato comprende tre locali funzionali: un ripostiglio, una sala hobby riscaldata di circa 18 m² e il locale caldaia/serbatoio del gasolio. Qui sono disponibili anche gli attacchi per lavatrice e asciugatrice, nonché un lavello. Il piano terra ospita una cucina compatta e funzionale di circa 9 m². L'adiacente zona giorno e pranzo, di circa 26 m², è luminosa e presenta un design open space. L'accesso diretto alla terrazza, un'altezza del soffitto di 2,40 m e un'accogliente stufa a legna creano un ambiente confortevole, ideale per rilassarsi, soprattutto nelle giornate più fresche. Al piano superiore si trovano due camere da letto ben illuminate, una delle quali con accesso al soleggiato balcone esposto a sud. L'ampio bagno è dotato di doppio lavabo, doccia e vasca. La mansarda isolata offre due ulteriori stanze, ideali come studio, camera per gli ospiti o camera da letto. L'area esterna vanta una soleggiata terrazza esposta a sud e a ovest, perfetta per rilassanti barbecue. Il giardino offre ampio spazio per giocare, rilassarsi e svolgere attività all'aperto. La proprietà comprende anche due garage (26.000,00 €), due posti auto aggiuntivi direttamente a casa e un ulteriore parcheggio pubblico nella tranquilla zona a traffico limitato a 30 km/h. Il prezzo di acquisto totale, inclusi i garage, è di 675.000,00 €. Fissate un appuntamento per una visita oggi stesso e venite a conoscere questa proprietà di persona. Aspettiamo con ansia la vostra richiesta!

Codice oggetto: 25142033 - 82405 Wessobrunn

Dettagli dei servizi

- Massivbau
- Vinylböden
- 2x Garage
- Perfekte Belichtung in allen Räumen
- Terrasse mit Südausrichtung
- Balkon mit Südausrichtung im Elternschlafzimmer
- Keller-/Hobbyraum mit Wohnqualität
- Einbauküche mit Arbeitsfläche aus Granit
- Fußbodenheizung im Bad
- Badezimmer mit Doppelwaschbecken, Dusche & Badewanne
- Schwedenofen (Notheizung)
- Holzfenster Doppelverglasung

Codice oggetto: 25142033 - 82405 Wessobrunn

Tutto sulla posizione

Inmitten der sanften Hügellandschaft des Pfaffenwinkels gelegen, überzeugt diese Immobilie durch eine naturnahe Umgebung mit weitläufigen Wäldern, Mooren und landwirtschaftlich geprägten Flächen. Die Lage verbindet idyllische Ruhe mit einer guten Anbindung: Über die nahegelegenen Autobahnen A95 und A96 sind Städte wie München, Augsburg oder Garmisch-Partenkirchen schnell erreichbar. Zudem bieten die Regionalbahnhöfe in Weilheim und Peißenberg eine bequeme Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, ergänzt durch regelmäßige Busverbindungen in die umliegenden Gemeinden.

Die Infrastruktur vor Ort ist familienfreundlich und alltagstauglich. Neben Kindergärten und einer Grundschule sind Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie gastronomische Angebote vorhanden. Weiterführende Schulen und ein breiteres Einkaufsangebot finden sich in den benachbarten Städten.

Für Freizeit und Erholung bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten. Wander- und Radwege führen durch abwechslungsreiche Landschaften, darunter bekannte Routen wie der Jakobsweg oder der König-Ludwig-Weg. Der nahe Engelsrieder See lädt im Sommer zum Baden und Erholen ein, während im Winter gespurte Langlaufloipen und die Möglichkeit zum Schlittschuhlaufen für Abwechslung sorgen. Kulturell ist die Region durch barocke Kirchen, historische Kapellen und das ehemalige Kloster geprägt. Ein besonderes Naturdenkmal stellt der Paterzeller Eibenwald dar, der größte seiner Art in Deutschland und ein beliebtes Ziel für Naturfreunde.

Insgesamt bietet die Lage eine harmonische Verbindung von ländlicher Idylle, solider Infrastruktur und vielfältigen Freizeit- und Kulturangeboten – ideal für alle, die naturnah wohnen und zugleich eine gute Erreichbarkeit schätzen.

Codice oggetto: 25142033 - 82405 Wessobrunn

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.7.2032.

Endenergieverbrauch beträgt 147.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

Codice oggetto: 25142033 - 82405 Wessobrunn

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com