

Wessobrunn

# Doppelhaushälfte im bayerischen Landhausstil

**CODICE OGGETTO: 25142033**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 675.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 117 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 366 m<sup>2</sup>**

**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 m <sup>2</sup>
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	675.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	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/m <sup>2</sup> a
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



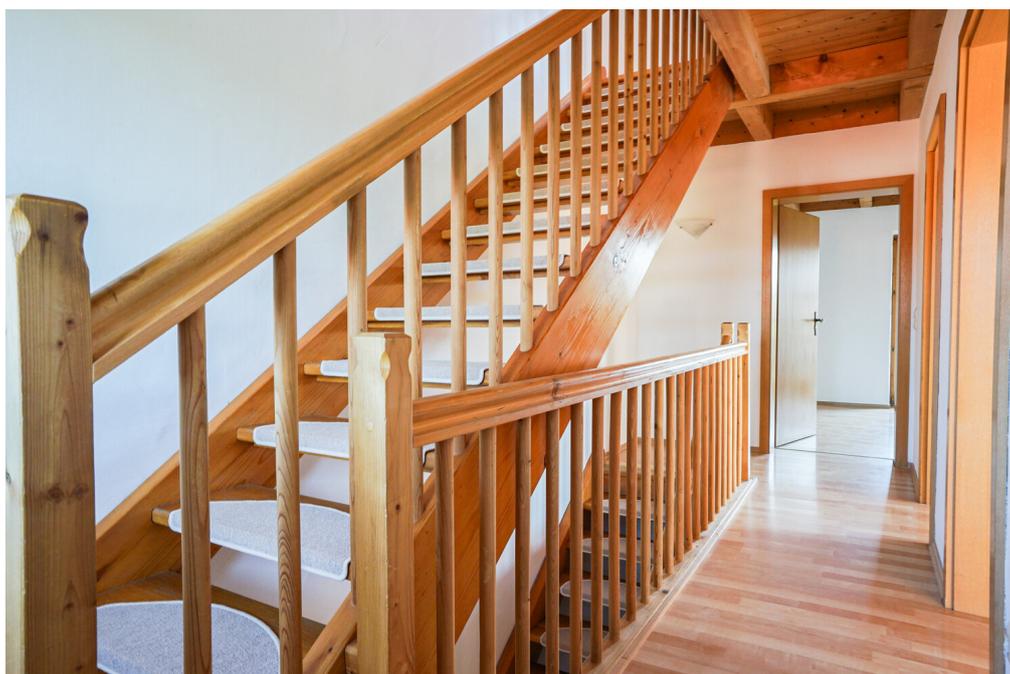
CODICE OGGETTO: 25142033 - 82405 Wessobrunn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25142033 - 82405 Wessobrunn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25142033 - 82405 Wessobrunn

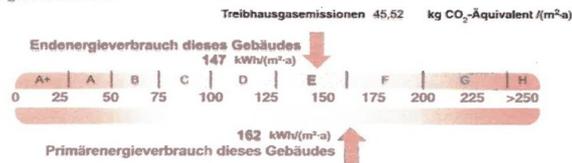
# Planimetrie

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1.08.2020

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

### Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 147 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>2</sup>	Primär-energiefaktor	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 Anlage

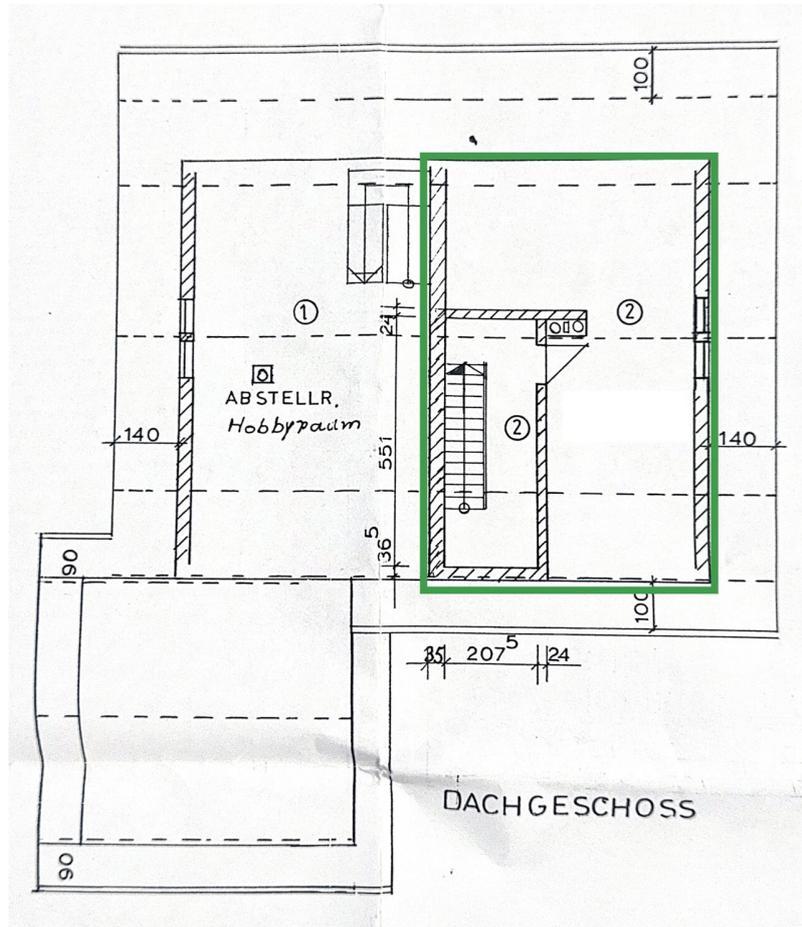
### Vergleichswerte Endenergie<sup>3</sup>

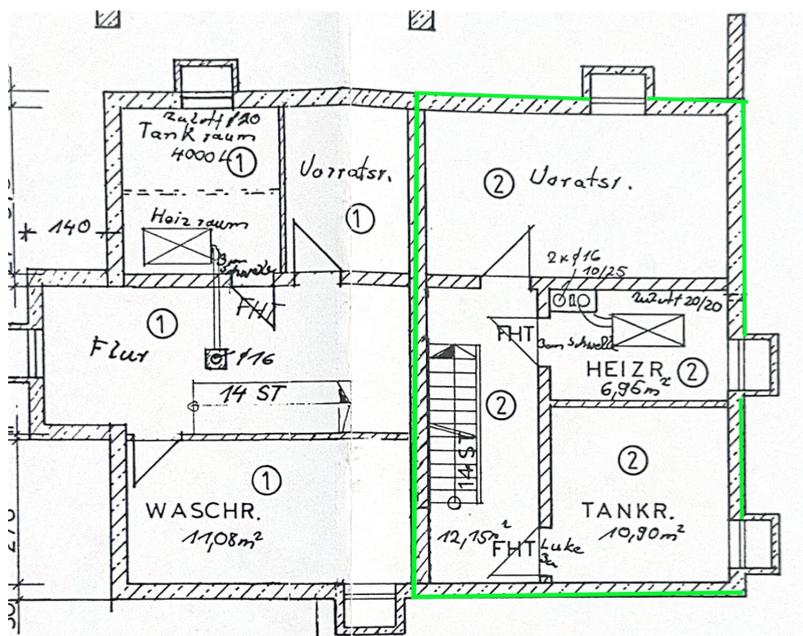
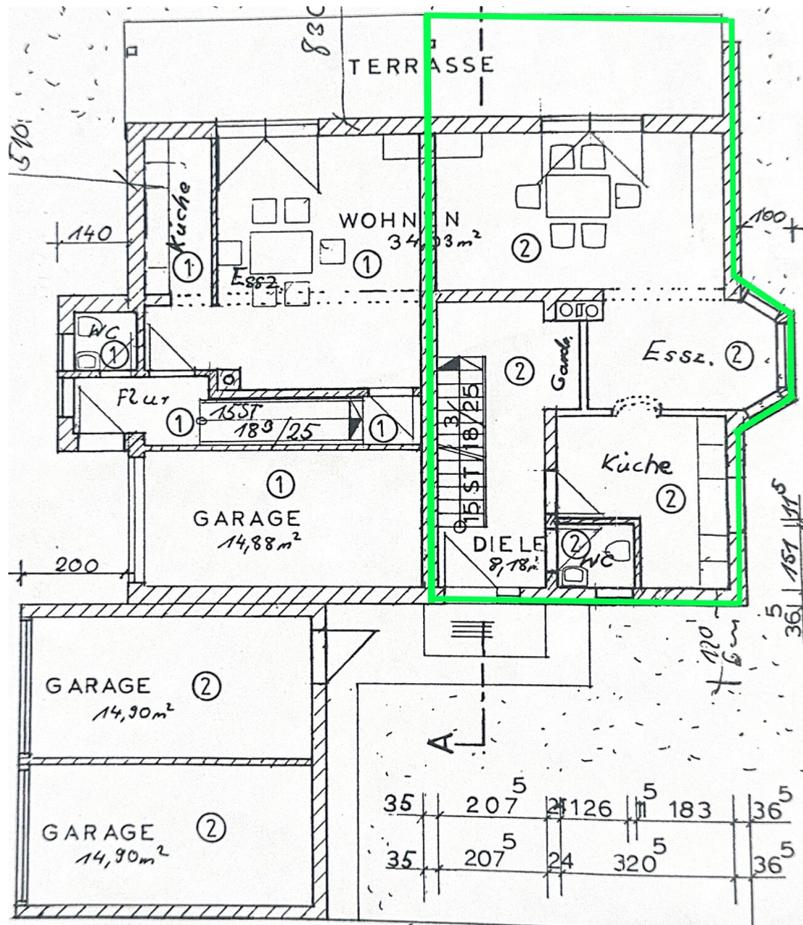


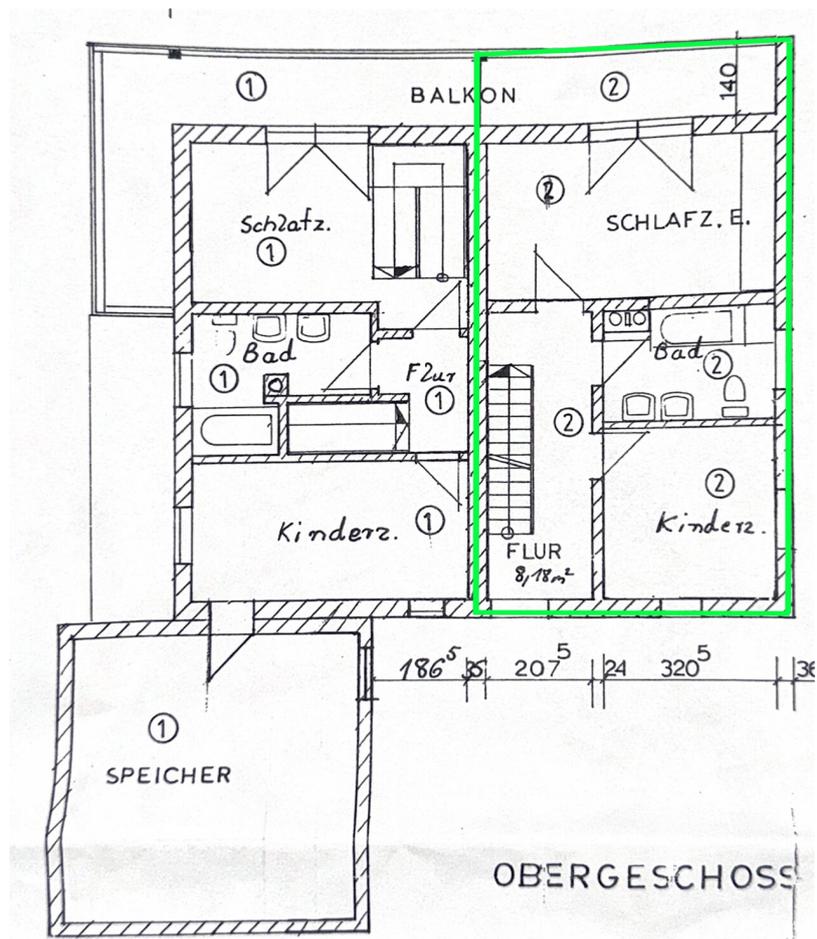
### Erläuterungen zum Verfahren

Dieses Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>n</sub>) 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.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>2</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh  
<sup>3</sup> EFH: Erdgas/Heizöl, 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

Diese gepflegte Doppelhaushälfte vereint hochwertige Bauweise mit einem durchdachten, familienfreundlichen Raumkonzept.

Das Haus wurde 1991 in massiver Bauweise mit 36,5 cm starken Ziegeln errichtet und überzeugt durch seine solide Substanz. Beheizt wird die Immobilie über eine zuverlässige Öl-Zentralheizung welche auch bereits einen neuen Brenner erhalten hat. Mit einer Wohnfläche von ca. 120 m<sup>2</sup> (inklusive 1/2 Terrasse & Balkon) bietet das Haus ausreichend Platz für die ganze Familie.

Im Eingangsbereich erwarten Sie ein Gäste-WC, eine praktische Garderobennische sowie das Treppenhaus. Der Keller gliedert sich in drei funktionale Räume: einen Vorratsraum, einen beheizten Hobbyraum mit ca. 18 m<sup>2</sup> und den Heizungs- bzw. Tankraum. Zusätzlich stehen hier Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner sowie ein Waschbecken zur Verfügung.

Im Erdgeschoss befindet sich die ca. 9 m<sup>2</sup> große Küche, die kompakt und funktional gestaltet ist. Der angrenzende Wohn- und Essbereich mit ca. 26 m<sup>2</sup> besticht durch Helligkeit und eine offene Raumgestaltung. Ein direkter Zugang zur Terrasse, eine Deckenhöhe von 2,40 m sowie ein gemütlicher Schwedenofen schaffen ein behagliches Wohnambiente, ideal für entspannte Stunden besonders an kühleren Tagen. Im Obergeschoss stehen zwei gut belichtete Schlafzimmer zur Verfügung, eines davon mit Zugang zum sonnigen Südbalkon. Das großzügige Tageslichtbad ist mit Doppelwaschbecken, Dusche und Badewanne ausgestattet. Das gedämmte Dachgeschoss bietet 2 weitere Räume die sich ideal als Homeoffice, Gästezimmer oder für Schlafzimmer eignen.

Der Außenbereich überzeugt mit einer sonnigen Süd- und Westterrasse, die zu entspannten Grillabenden einlädt. Der Garten bietet viel Platz für Spiel, Erholung und Aktivitäten im Grünen. Abgerundet wird dieses Angebot durch zwei Garagen, zwei weitere Stellplätze direkt am Haus sowie zusätzliche öffentliche Parkmöglichkeiten in der ruhigen 30er-Zone.

Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser Immobilie. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

**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/(m<sup>2</sup>\*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](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)