

Weilheim in Oberbayern

# Appartamento di 2 locali con balcone e loggia

Codice oggetto: 25142041



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

PREZZO D'ACQUISTO: 255.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 58 m<sup>2</sup> • VANI: 2

Codice oggetto: 25142041 - 82362 Weilheim in Oberbayern

- 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: 25142041 - 82362 Weilheim in Oberbayern

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25142041
Superficie netta	ca. 58 m <sup>2</sup>
Vani	2
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1996

Prezzo d'acquisto	255.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 6 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25142041 - 82362 Weilheim in Oberbayern

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas naturale leggero
Certificazione energetica valido fino a	16.04.2034
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	107.50 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	D
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1996

Codice oggetto: 25142041 - 82362 Weilheim in Oberbayern

## La proprietà





Codice oggetto: 25142041 - 82362 Weilheim in Oberbayern

## La proprietà



Codice oggetto: 25142041 - 82362 Weilheim in Oberbayern

## La proprietà





Codice oggetto: 25142041 - 82362 Weilheim in Oberbayern

## La proprietà





Codice oggetto: 25142041 - 82362 Weilheim in Oberbayern

## La proprietà



Codice oggetto: 25142041 - 82362 Weilheim in Oberbayern

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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)

Codice oggetto: 25142041 - 82362 Weilheim in Oberbayern

## Planimetrie

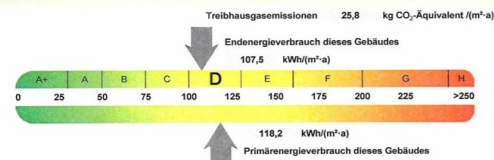
**ENERGIEAUSWEIS** für Wohngebäude  
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16. Oktober 2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: BY-2024-005049803

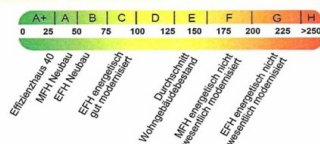
3

## Energieverbrauch

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 107,5 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	Zeitraum bis	Energieträger <sup>2</sup>	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor
01.01.2021	31.12.2023	Erdgas E	1,10	656539	221754	434785	1,03

☐ weitere Einträge in AnlageVergleichswerte Endenergie <sup>3</sup>

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

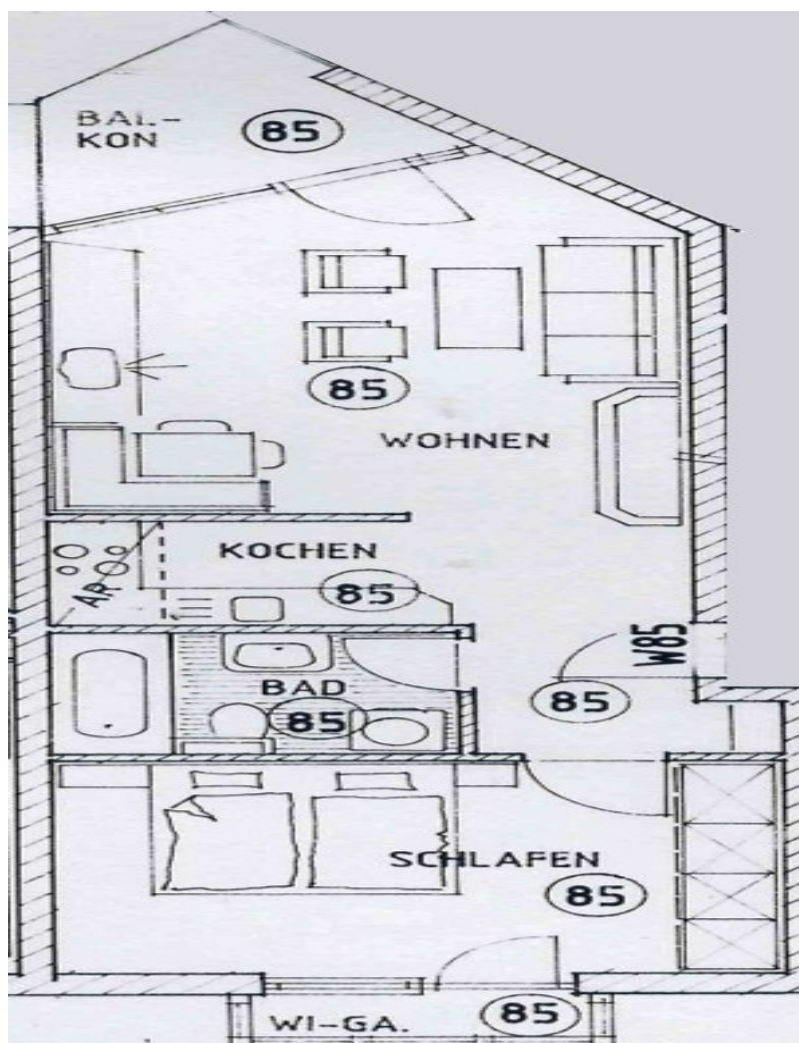
Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes 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 Leerlaufzuschläge, Warmwasser- oder Kälteumschale in kWh

<sup>3</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Hoffmann Software AG, HS Verbrauchspass 4.4.3



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: 25142041 - 82362 Weilheim in Oberbayern

## Una prima impressione

Questo bilocale ben progettato si trova al secondo piano di un condominio ben tenuto, costruito nel 1996, composto da un totale di 12 unità. L'appartamento è facilmente raggiungibile tramite la scala centrale. Sarà libero dal 1° marzo 2026. L'ingresso conduce direttamente al corridoio, da cui sono accessibili tutti i locali. A sinistra si trova il bagno, dotato di vasca, WC, lavabo, attacco per lavatrice e sistema di ventilazione. Il bagno offre ampio spazio e sanitari funzionali. Proseguendo lungo il corridoio, si raggiunge la camera da letto esposta a est con accesso all'accogliente veranda/loggia, perfetta per godersi il sole del mattino. A destra dell'ingresso si trova la cucina separata con mobili componibili. Un comodo passavivande collega questa zona al soggiorno adiacente. Il soggiorno è il cuore dell'appartamento: questo ampio ambiente offre ampio spazio per opzioni di arredamento personalizzate ed è particolarmente luminoso e accogliente grazie alle ampie finestre e all'accesso al balcone. Il parquet in soggiorno e in camera da letto ne esalta il carattere accogliente, ma necessita di essere levigato. L'appartamento comprende una cantina di circa 6 m<sup>2</sup> di superficie utile. Non è disponibile un posto auto assegnato, ma è possibile affittarne uno da un altro proprietario nello stesso edificio. Nota bene: alcune immagini sono state svuotate digitalmente (armadi, giacche, piccoli oggetti). Non sono state rimosse modifiche che compromettano le condizioni o difetti dell'appartamento. L'appartamento è attualmente affittato, ma l'inquilino ha disdetto il contratto di locazione. L'appartamento sarà libero dal 1° marzo 2026. Restiamo in attesa di vostre notizie.

Codice oggetto: 25142041 - 82362 Weilheim in Oberbayern

## Dettagli dei servizi

- Parkettboden
- Laminatboden
- Fliesen
- Loggia
- Balkon
- Einbauküche
- Fahrradabstellraum
- Kellerabteil
- Bad mit Badewanne & Waschmaschinenanschluss
- Kunststofffenster Doppelverglasung

**Codice oggetto: 25142041 - 82362 Weilheim in Oberbayern**

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in Weilheim in Oberbayern, einer Stadt, die durch ihre Lage im reizvollen Voralpenland besticht und zugleich eine hervorragende Anbindung bietet. Über die Bundesstraße B2 sowie die Autobahnen A95 und A96 ist München in weniger als einer Stunde erreichbar. Den Bahnhof Weilheim erreicht man in wenigen Minuten und ist ein wichtiger Knotenpunkt im Regionalverkehr und bietet direkte Verbindungen nach München, Garmisch-Partenkirchen, Augsburg und Schongau. Ergänzt wird dies durch ein gut ausgebautes Stadt- und Regionalbusnetz, das seit 2025 in den Münchner Verkehrs- und Tarifverbund (MVV) integriert ist und so noch attraktivere Möglichkeiten für Pendler eröffnet.

Die Infrastruktur der Stadt ist vielfältig und komplett auf die Bedürfnisse des täglichen Lebens abgestimmt. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Ärzte und Apotheken sind in ausreichender Zahl vorhanden. Familien profitieren von einem breiten Bildungsangebot: Neben Kindergärten und Grundschulen stehen auch weiterführende Schulen wie Realschule und Gymnasium zur Verfügung. Ein dichtes Radwegenetz sowie zahlreiche städtische Einrichtungen runden die Versorgung ab und tragen zu einer hohen Lebensqualität bei.

Für Freizeit und Erholung bietet Weilheim eine Fülle an Möglichkeiten. Die historische Altstadt mit ihren Plätzen, Geschäften und Cafés lädt zum Bummeln und Verweilen ein. Sport- und Kultureinrichtungen sowie ein abwechslungsreiches Vereinsleben sorgen für ein aktives Umfeld. Zudem eröffnet die Nähe zu Seen, Wäldern und Bergen vielfältige Freizeitangebote: Ob Wandern, Radfahren oder Wintersport – die umliegende Natur garantiert Erholung und Abwechslung zu jeder Jahreszeit.

Insgesamt vereint Weilheim naturnahe Lebensqualität mit urbanem Komfort und optimaler Verkehrsanbindung – ideal für alle, die die Balance zwischen Ruhe, Natur und guter Erreichbarkeit suchen.

Codice oggetto: 25142041 - 82362 Weilheim in Oberbayern

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.4.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 107.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996.

Die Energieeffizienzklasse ist D.



Codice oggetto: 25142041 - 82362 Weilheim in Oberbayern

## 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)