

Schwabsoien

Casa di alta qualità con vista sulle montagne

Codice oggetto: 25142042



PREZZO D'ACQUISTO: 1.492.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 245,5 m² • VANI: 12 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.764 m²

Codice oggetto: 25142042 - 86987 Schwabsoien

- 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: 25142042 - 86987 Schwabsoien

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25142042	Prezzo d'acquisto	1.492.000 EUR
Superficie netta	ca. 245,5 m ²	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	12	Modernizzazione / Riqualificazione	2023
Camere da letto	4	Stato dell'immobile	completamente ristrutturato
Bagni	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1984	Superficie linda	ca. 182 m ²
Garage/Posto auto	2 x Garage	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25142042 - 86987 Schwabsoien

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Pellet	Consumo energetico	126.10 kWh/m ² a
Certificazione energetica valido fino a	14.05.2035	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1984

Codice oggetto: 25142042 - 86987 Schwabsoien

La proprietà



Codice oggetto: 25142042 - 86987 Schwabsoien

La proprietà



Codice oggetto: 25142042 - 86987 Schwabsoien

La proprietà



Codice oggetto: 25142042 - 86987 Schwabsoien

La proprietà



Codice oggetto: 25142042 - 86987 Schwabsoien

La proprietà



Codice oggetto: 25142042 - 86987 Schwabsoien

La proprietà



Codice oggetto: 25142042 - 86987 Schwabsoien

La proprietà



Codice oggetto: 25142042 - 86987 Schwabsoien

La proprietà



Codice oggetto: 25142042 - 86987 Schwabsoien

La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®

GUTSCHEIN

...für eine kostenfreie
und unverbindliche
Immobilienbewertung

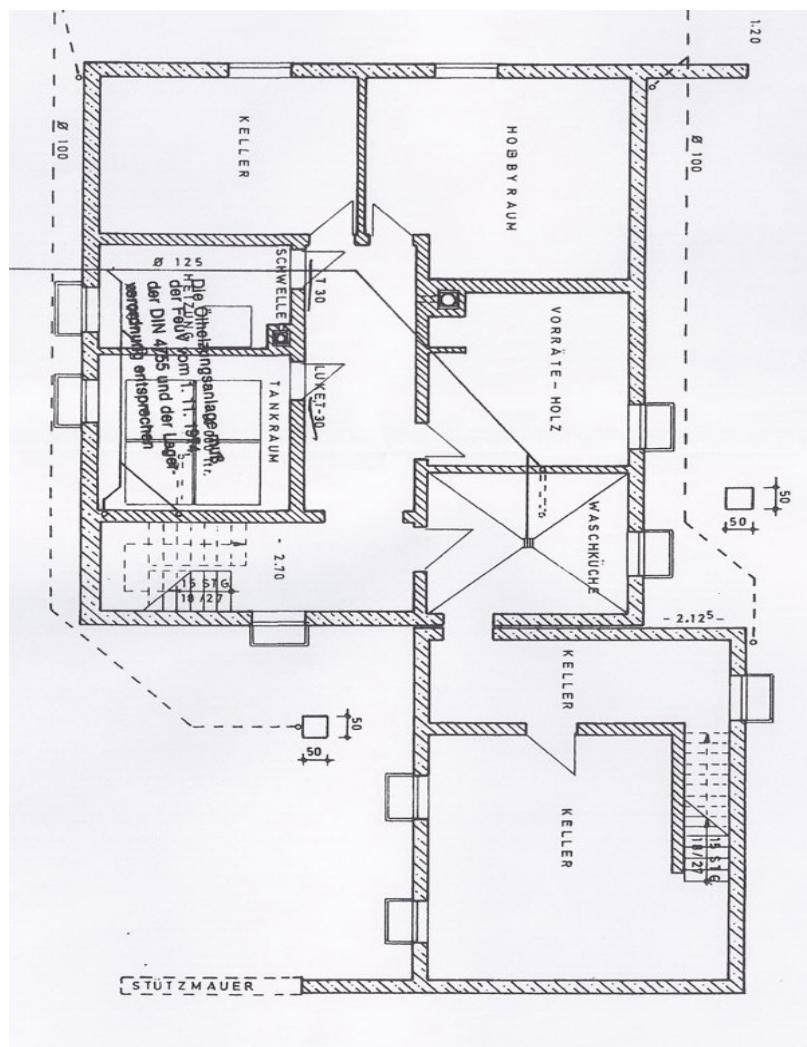
kontaktieren Sie
uns gerne

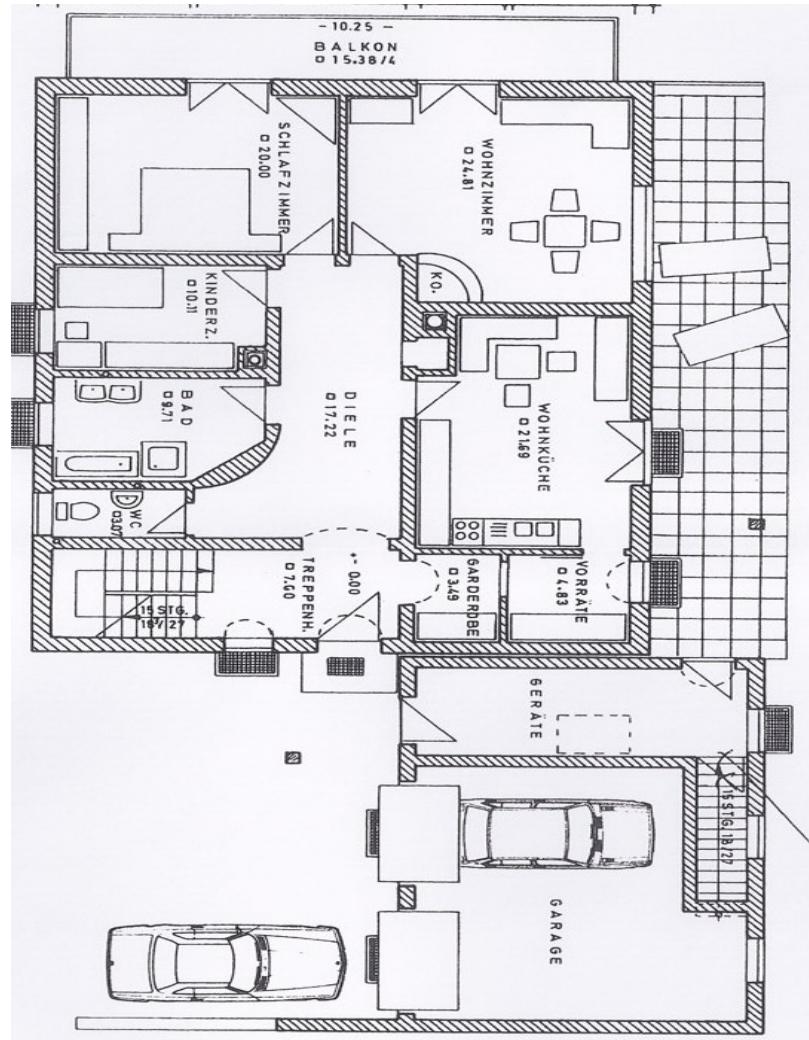
VON POLL IMMOBILIEN Landsberg am Lech
+49 (0)8191 97 20 520
landsberg@von-poll.com

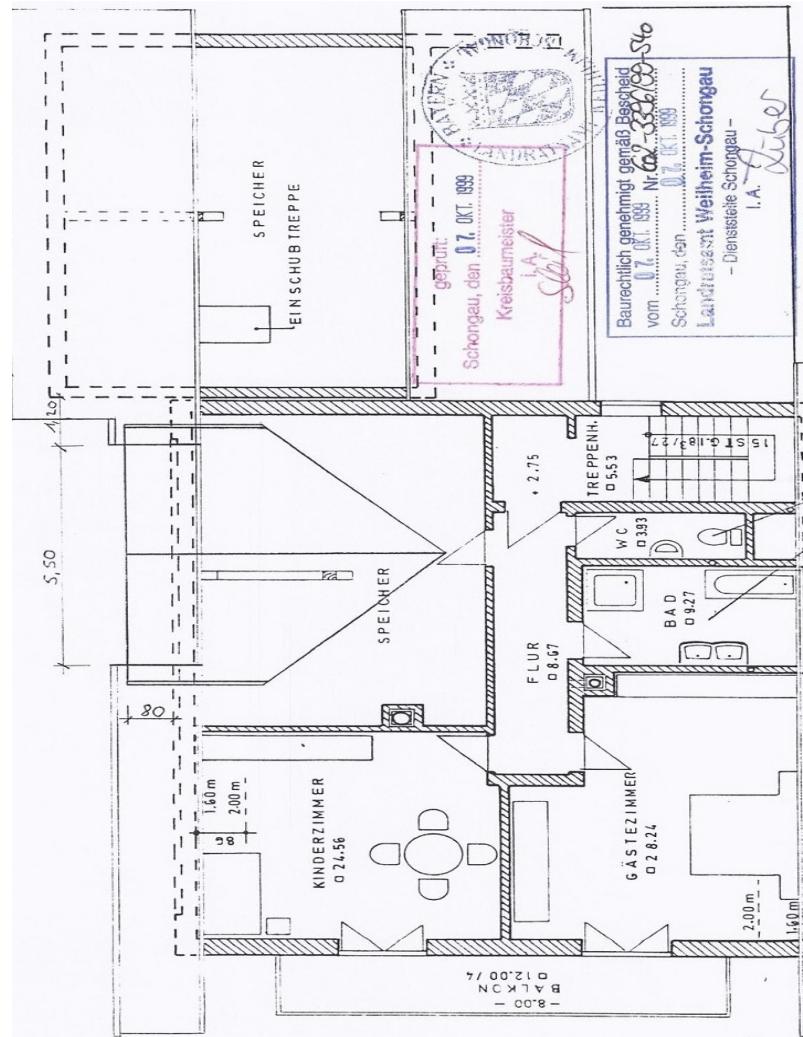
www.von-poll.com

Codice oggetto: 25142042 - 86987 Schwabsoien

Planimetrie







Gültig bis: 14.05.2035		Registriernummer: BY-2025-005737646	1																																																								
Gebäude <table border="1"> <tr> <td>Gebäudetyp</td> <td colspan="3">Zweifamilienhaus, freistehend</td> </tr> <tr> <td>Adresse</td> <td colspan="3">Dornaustraße 4a 86987 Schwabsoien-Sachsenried</td> </tr> <tr> <td>Gebäudeteil ²</td> <td colspan="3">Ganzes Gebäude</td> </tr> <tr> <td>Baujahr Gebäude ³</td> <td colspan="3">1984</td> </tr> <tr> <td>Baujahr Wärmeerzeuger ^{4,4}</td> <td colspan="3">2022</td> </tr> <tr> <td>Anzahl der Wohnungen</td> <td colspan="3">2</td> </tr> <tr> <td>Gebäudenutzfläche (A₁)</td> <td>459</td> <td colspan="2"><input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt</td> </tr> <tr> <td>Wesentliche Energieträger für Heizung ³</td> <td colspan="3">Pellets</td> </tr> <tr> <td>Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³</td> <td colspan="3">Pellets</td> </tr> <tr> <td>Erneuerbare Energien ¹</td> <td>Art: Pellets, Photovoltaik, Solar</td> <td colspan="2">Verwendung: Heizung, Warmwasser, Stromerzeugung</td> </tr> <tr> <td>Art der Lüftung ³</td> <td colspan="3"> <input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung </td> </tr> <tr> <td>Art der Kühlung ³</td> <td colspan="3"> <input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme </td> </tr> <tr> <td>Inspektionspflichtige Klimaanlagen ⁵</td> <td>Anzahl:</td> <td colspan="2">Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:</td> </tr> <tr> <td>Anlass der Ausstellung des Energieausweises</td> <td colspan="3"> <input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf (Änderung/Erweiterung) </td> </tr> </table>				Gebäudetyp	Zweifamilienhaus, freistehend			Adresse	Dornaustraße 4a 86987 Schwabsoien-Sachsenried			Gebäudeteil ²	Ganzes Gebäude			Baujahr Gebäude ³	1984			Baujahr Wärmeerzeuger ^{4,4}	2022			Anzahl der Wohnungen	2			Gebäudenutzfläche (A ₁)	459	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt		Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Pellets			Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Pellets			Erneuerbare Energien ¹	Art: Pellets, Photovoltaik, Solar	Verwendung: Heizung, Warmwasser, Stromerzeugung		Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung			Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme			Inspektionspflichtige Klimaanlagen ⁵	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:		Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf (Änderung/Erweiterung)		
Gebäudetyp	Zweifamilienhaus, freistehend																																																										
Adresse	Dornaustraße 4a 86987 Schwabsoien-Sachsenried																																																										
Gebäudeteil ²	Ganzes Gebäude																																																										
Baujahr Gebäude ³	1984																																																										
Baujahr Wärmeerzeuger ^{4,4}	2022																																																										
Anzahl der Wohnungen	2																																																										
Gebäudenutzfläche (A ₁)	459	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt																																																									
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Pellets																																																										
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Pellets																																																										
Erneuerbare Energien ¹	Art: Pellets, Photovoltaik, Solar	Verwendung: Heizung, Warmwasser, Stromerzeugung																																																									
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung																																																										
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme																																																										
Inspektionspflichtige Klimaanlagen ⁵	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:																																																									
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf (Änderung/Erweiterung)																																																										
Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes <p>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).</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 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.</p> <p><input type="checkbox"/> Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.</p> <p>Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch <input checked="" type="checkbox"/> Eigentümer <input type="checkbox"/> Aussteller</p> <p><input type="checkbox"/> Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).</p>																																																											
Hinweise zur Verwendung des Energieausweises <p>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.</p>																																																											

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)
 Rania Aldbasy - Energieberaterin
 McMakler Energie GmbH
 Am Postbahnhof 17
 10243 Berlin

McEnergieausweis
McMakler Energie

Unterschrift des Ausstellers

 Ausstellungsdatum 14.05.2025

¹ Datum des angewandten GEG, gegebenenfalls des angewandten Änderungsgesetzes zum GEG
² nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen
³ Mehrfachangaben möglich
⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation
⁵ Klimaanlagen oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlagen im Sinne des § 74 GEG

ENERGIEAUSWEIS

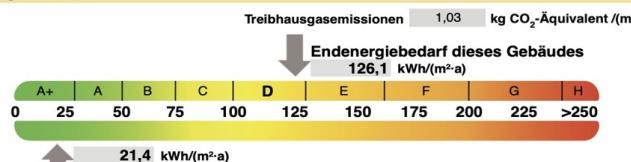
für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer: BY-2025-005737646

2

Energiebedarf



Anforderungen gemäß GEG²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H₁³

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

126,1 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien⁴: für Heizung für Warmwasser

☐ Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

- Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen, nach § 71 Absatz 1,3,4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG⁵
- Hausübergabe (Wärmenetz) (§ 71b)
- Wärmeleitung (§ 71c)
- Stromförderung (§ 71d)
- Solarthermische Anlage (§ 71e)
- Heizungsanlage mit Erdgas oder Wasserstoff/-derivate (§ 71f)
- Wärmepumpe-Hybridheizung (§ 71h)
- Solarthermie-Hybridheizung (§ 71h)
- Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)

☐ Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG:

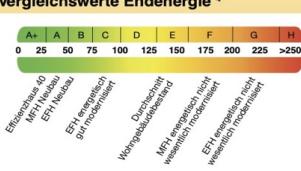
Art der erneuerbaren Energie:	Anteil Wärmebereitstellung ⁶ :	Anteil EE ⁶ :	Anteil EE ⁶ an der Wärmebereitstellung ⁷ :	Anteil EE ⁶ an den Anlagen ⁷ :
	%	%	%	%
	%	%	%	%
	%	%	%	%
	%	%	%	%
		Summe ⁸ :		
		%		

☐ Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt⁹:

Art der erneuerbaren Energie:	Anteil EE ¹⁰ :
	%
	%
	%
	%
	Summe ⁸ :
	%

☐ weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie⁴



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A₁), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG

³ Mehrfachnennungen möglich

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

⁵ Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen

⁶ Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/allen Anlagen

⁷ nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen

⁸ Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage

⁹ Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gemäß Berechnung im Einzelfall

¹⁰Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebedarf

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: 25142042 - 86987 Schwabsoien

Una prima impressione

Questa esclusiva casa bifamiliare in posizione mozzafiato vanta una residenza lussuosamente ristrutturata. La proprietà colpisce per la sua efficienza e le moderne tecnologie edilizie, che consentono un'abitazione autosufficiente. L'architettura e le finiture creano una sensazione di spaziosità, mentre la posizione offre una vista impareggiabile sulle Alpi, inclusa la Zugspitze. La scala illuminata, i faretti in tutta la casa e l'ampio terreno con un ampio vialetto d'accesso e un ampio garage doppio, che completano perfettamente il quadro generale, creano un senso di esclusività. Il piano terra accoglie i visitatori con luminosi spazi abitativi e una cucina progettata su misura, mentre due terrazze soleggiate offrono una vista mozzafiato sul paesaggio montano. Progettato per essere privo di barriere architettoniche, questo piano presenta pavimenti in piastrelle di alta qualità, parquet in vero legno nelle zone giorno e un elegante bagno e WC per gli ospiti con riscaldamento a pavimento. Zanzariere su misura e protezioni solari ben progettate garantiscono il massimo comfort. I soffitti alti e l'illuminazione dimmerabile sono solo alcune delle numerose caratteristiche speciali di questa proprietà. Il primo piano offre finiture di pari pregio. Dalle stanze luminose alla vista mozzafiato sulle Alpi dell'Algovia, gli spazi abitativi sono spaziosi e arredati con standard elevati, creando un'atmosfera calda ed elegante. Anche qui, la lavorazione artigianale di alta qualità e il design curato riflettono lo standard di lusso: questo piano offre una varietà di utilizzi. Anche il seminterrato è una vera meraviglia di spazio. Oltre alle sue molteplici funzioni, il seminterrato ospita un'ampia lavanderia con WC e doccia, una sauna e diverse stanze che possono essere utilizzate come sale hobby, sale per feste o camere per gli ospiti. Riscaldato, isolato e ben ventilato, questo piano è più di un semplice seminterrato: offre uno spazio abitativo confortevole e pratico. Il terreno vanta un ampio giardino ben curato. Due terrazze soleggiate esposte a sud-est e sud-ovest invitano al relax. La posizione tranquilla della proprietà, circondata da un paesaggio unico, permette di vivere con stile in un ambiente rurale.

Codice oggetto: 25142042 - 86987 Schwabsoien

Dettagli dei servizi

- realgeteilte Wohneinheiten
- Smart-Home
- moderne Heizungsanlage
- Photovoltaik-Anlage
- Lichtdurchflutete Räumlichkeiten
- Beleuchtete Treppe und verbaute Spotlights
- repräsentative Einfahrt
- Großzügige und sehr gepflegte Gartenanlage mit verschiedenen Obstbäumen
- Barrierefreies Erdgeschoss
- Robuste Einbauküche
- Luxus Bäder sowie Gäste WC's
- Zwei Balkone und große Terrasse
- Echtholz Parkettböden
- Hochwertige Italienische Fliesen
- Sauna und Dusche im Keller
- Rasenroboter

Codice oggetto: 25142042 - 86987 Schwabsoien

Tutto sulla posizione

Schwabsoien ist eine charmante Gemeinde im oberbayerischen Landkreis Weilheim-Schongau mit rund 1.200 Einwohnern und gehört zur Verwaltungsgemeinschaft Altenstadt. Der kleine Ortsteil Sachsenried liegt nur wenige Minuten entfernt und verleiht der Umgebung einen besonders idyllischen, naturnahen Charakter. Eingebettet in sanfte Wiesen, Felder und Wälder öffnet sich hier ein traumhafter Blick auf die Allgäuer Alpen – bei klarer Sicht sogar bis zur Zugspitze.

Das Leben in Schwabsoien vereint Ruhe und ländlichen Charme mit allen wichtigen Annehmlichkeiten. Für den täglichen Bedarf stehen im Ort und in den umliegenden Gemeinden Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, Ärzte sowie gemütliche Gaststätten bereit – alles in kurzer Fahrzeit erreichbar. Über die B17 erreicht man in wenigen Minuten Städte wie Schongau, Kaufbeuren oder Landsberg am Lech. München und Augsburg liegen ebenfalls in gut erreichbarer Distanz und machen den Ort für Pendler besonders interessant.

Neben der guten Infrastruktur bietet die Umgebung ein wahres Paradies für Naturliebhaber und Aktive. Spaziergänge, Radtouren, Reiten, Baden an den nahegelegenen Seen oder Skifahren in den Alpen – hier eröffnet sich eine große Bandbreite an Freizeitmöglichkeiten direkt vor der Haustür. Wohnen Sie da, wo andere gerne Urlaub machen.

Codice oggetto: 25142042 - 86987 Schwabsoien

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.5.2035.

Endenergiebedarf beträgt 126.10 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pelletheizung.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

Codice oggetto: 25142042 - 86987 Schwabsoien

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