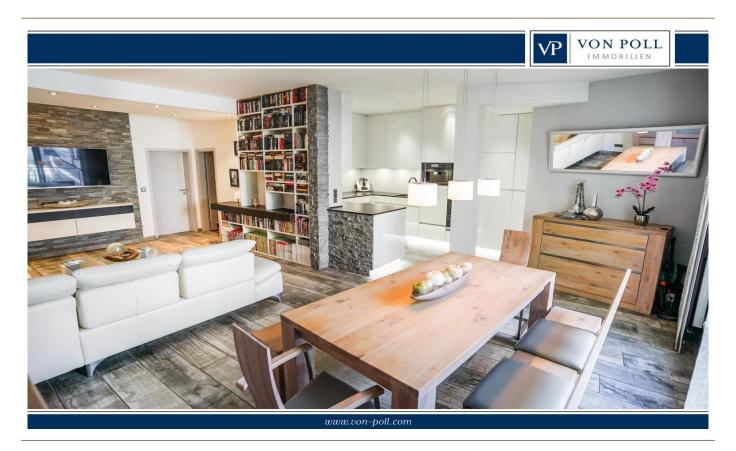


Schongau

Moderne 3-Zi Wohnung im Zentrum

Número da propriedade: 25142048



PREÇO DE COMPRA: 449.000 EUR • ÁREA: ca. 102 m² • QUARTOS: 3



- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto



Numa vista geral

Número da propriedade	25142048
Área	ca. 102 m²
Piso	1
Quartos	3
Quartos	2
Casas de banho	1
Ano de construção	1989

Preço de compra	449.000 EUR
Apartamento	Piso
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2025
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 9 m ²
Móveis	Cozinha embutida, Varanda

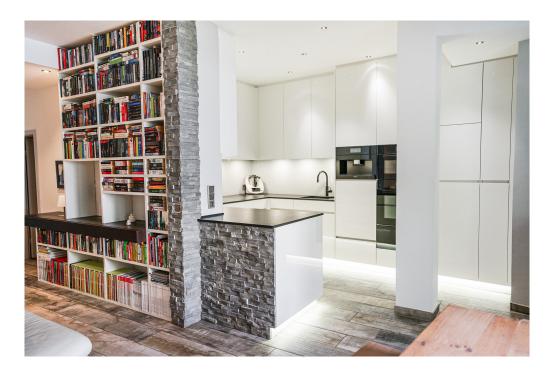


Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento distrital
Fonte de Energia	Remoto
Certificado Energético válido até	20.06.2028
Aquecimento	Aquecimento urbano

Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Consumo final de energia	120.70 kWh/m²a
Classificação energética	D
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1989













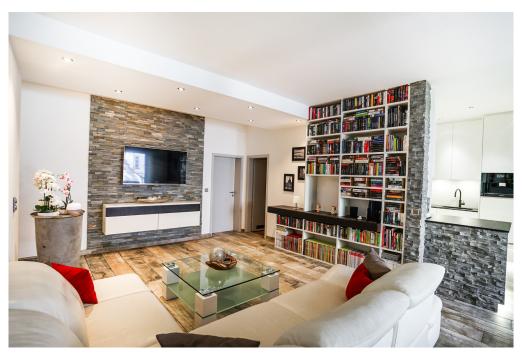










































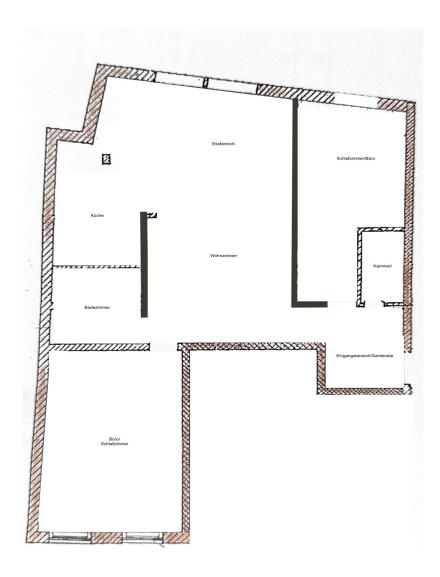


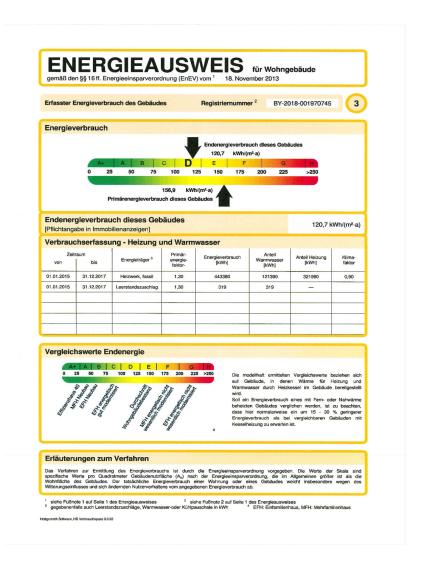






Plantas dos pisos





Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações



Uma primeira impressão

Diese gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1989 mit insgesamt 11 Wohneinheiten. Über das zentrale Treppenhaus gelangt man bequem in die Wohnung.

Im Eingangsbereich befindet sich eine praktische Garderobe. Zur rechten Seite liegt das "Kammerl", das mit einem maßgefertigten Einbauschrank ausgestattet ist und viel Stauraum für Kleidung, Haushaltsutensilien und Weiteres bietet. Direkt daneben befindet sich das Schlafzimmer mit Südausrichtung, das durch seine ruhige Lage überzeugt.

Die Wohnung ist vollständig mit hochwertigen portugiesischen Feinsteinzeugfliesen ausgestattet (ca. 110 €/m²). Die Verlegung erfolgte in zwei Etappen, in den Jahren 2013 und 2019. Die Fliesen besitzen einen eleganten, dezent gräulichen Farbton – identisch mit den Steinwänden. Durch die warmen Lichtakzente der Spotbeleuchtung wirkt der Farbton auf einigen Fotos im Wohnbereich etwas wärmer als in der Realität.

Vom Flur aus gelangt man in den großzügigen Wohn- und Essbereich, der durch Natursteinwände und moderne Spotlights ein stilvolles Ambiente schafft. Das maßgefertigte Bücherregal bietet reichlich Platz für Literatur und Dekoration.

Der Essbereich bietet ausreichend Platz für Familie und Freunde. Im Jahr 2025 wurde zudem ein Französischer Balkon mit 55cm Austrittsfläche ergänzt.

Die maßgefertigte Einbauküche besticht durch Eleganz und hochwertige Technik. Ausgestattet mit einer ausfahrbaren Dunstabzugshaube (Berbel), einem Dampfgarer (Miele), Tellerwärmer (Miele), integrierter Kaffeemaschine (Miele), Backofen (Miele), Spülmaschine (Miele) sowie einem Quooker-Wasserhahn, überzeugt sie mit einem Neupreis von ca. 63.000 €.

Insgesamt verfügt die Wohnung über Ausstattung im Wert von rund 80.000 €, die bereits im Kaufpreis enthalten ist.

Das Badezimmer ist mit Badewanne, WC, Lüftungsanlage sowie Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner ausgestattet.

Das große Arbeitszimmer eignet sich ideal fürs Homeoffice – nicht nur dank des Glasfaseranschlusses im Haus, sondern auch durch die angenehme Westausrichtung,



die für eine helle Arbeitsumgebung sorgt.

Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil mit ca. 9 m² Nutzfläche. Ein fest zugeordneter Stellplatz ist nicht vorhanden, jedoch kann bei der Gemeinde ein Parkausweis (ca. 30 € p.a.) beantragt oder alternativ ein Tiefgaragenstellplatz in der öffentlichen Tiefgarage (ca. 60 € p.a.) angemietet werden.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und stehen Ihnen gerne für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



Detalhes do equipamento

- Hochwertige, maßgefertigte Einbauküche mit Granitarbeitsplatte (Neupreis ca. 63.000,00 €)
- Edle Feinsteinzeugfliesen aus Portugal (Preis ca. 110 €/m²)
- Maßgefertigter Einbauschrank 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



Tudo sobre a localização

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.



Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 20.6.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 120.70 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1989.

Die Energieeffizienzklasse ist D.



Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Dirk Bolsinger

Hinterer Anger 305, 86899 Landsberg am Lech Tel.: +49 8191 - 97 20 52 0

E-Mail: landsberg@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com