Fuchstal / Asch

Gut belichtete 3-Zimmer Wohnung

Número da propriedade: 25142034

PREÇO DE COMPRA: 159.000 EUR • ÁREA: ca. 80 m^2 • QUARTOS: 3

Número da propriedade: 25142034 - 86925 Fuchstal / Asch

- 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

Número da propriedade: 25142034 - 86925 Fuchstal / Asch

Numa vista geral

Número da propriedade	25142034
Área	ca. 80 m²
Quartos	3
Quartos	2
Casas de banho	1
Ano de construção	1932
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre

Preço de compra	159.000 EUR
Apartamento	Piso
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2020
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 6 m²
Móveis	WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida

Número da propriedade: 25142034 - 86925 Fuchstal / Asch

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central
Fonte de Energia	Óleo
Certificado Energético válido até	16.12.2032
Aquecimento	Petróleo

Certificado Energético	Consumo energético final
Procura final de energia	196.64 kWh/m²a
Classificação energética	F
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1932

Número da propriedade: 25142034 - 86925 Fuchstal / Asch

O imóvel

Número da propriedade: 25142034 - 86925 Fuchstal / Asch

O imóvel

Número da propriedade: 25142034 - 86925 Fuchstal / Asch

O imóvel

Número da propriedade: 25142034 - 86925 Fuchstal / Asch

O imóvel

Número da propriedade: 25142034 - 86925 Fuchstal / Asch

O imóvel

Número da propriedade: 25142034 - 86925 Fuchstal / Asch

O imóvel

Número da propriedade: 25142034 - 86925 Fuchstal / Asch

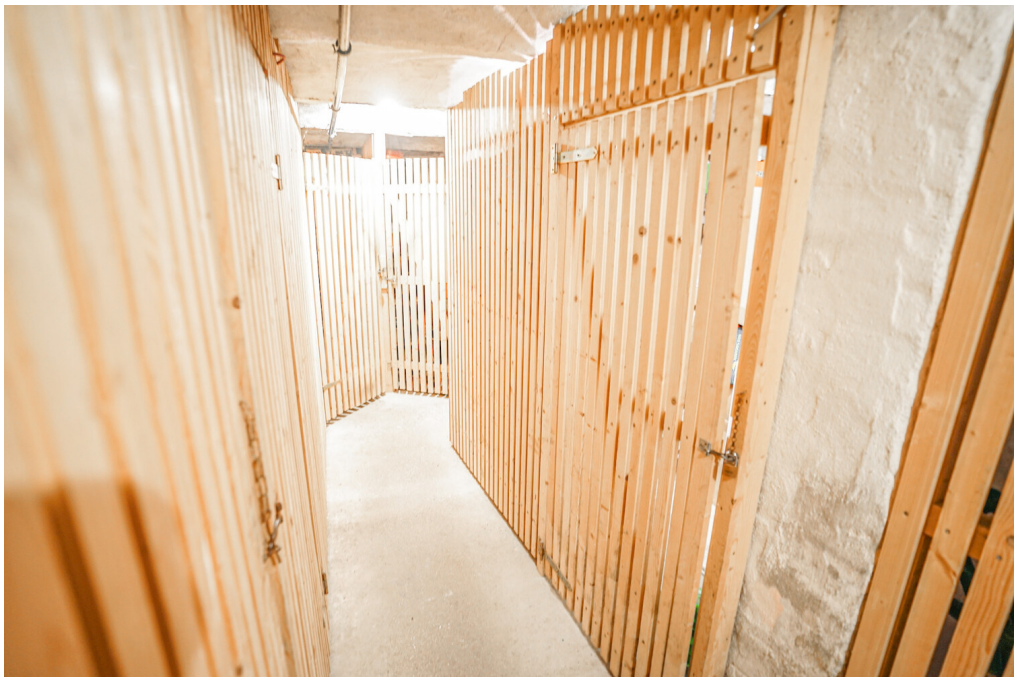
O imóvel

Número da propriedade: 25142034 - 86925 Fuchstal / Asch

O imóvel

Número da propriedade: 25142034 - 86925 Fuchstal / Asch

O imóvel



Número da propriedade: 25142034 - 86925 Fuchstal / Asch

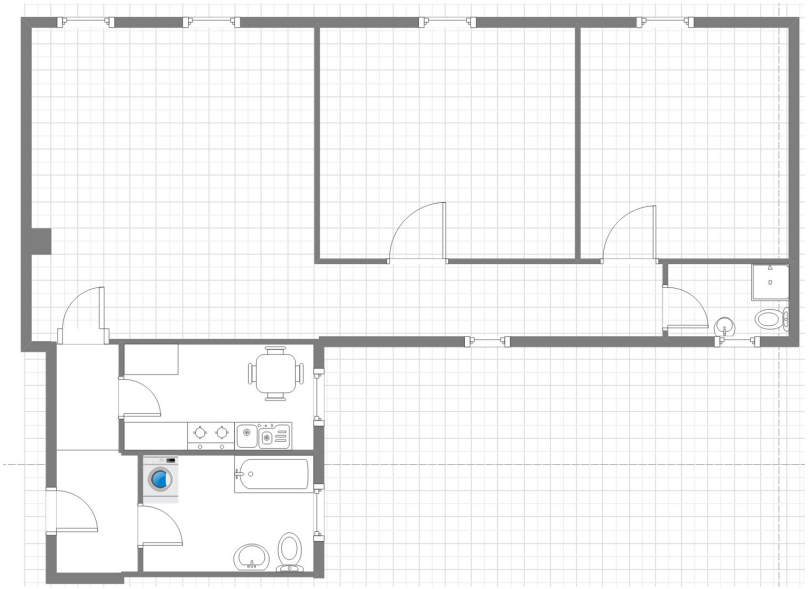
O imóvel

Número da propriedade: 25142034 - 86925 Fuchstal / Asch

O imóvel

Número da propriedade: 25142034 - 86925 Fuchstal / Asch

Plantas dos pisos



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

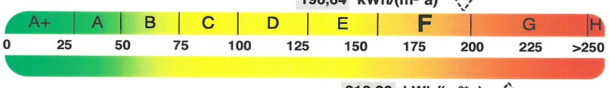
gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom [1] 08.08.2020

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes — **Registriernummer** [2] BY-2022-004353053 (oder: „Registriernummer wurde beantragt am...") — 3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen **60,96** kg CO2 -Äquivalent /(m²a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
196,64 kWh/(m²*a)



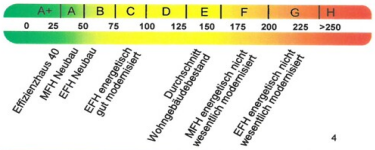
216,30 kWh/(m²*a)
Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe für Immobilienanzeigen] — **196,64 kWh/(m²·a)**

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	Zeitraum bis	Energieträger [2]	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima faktor
01.01.2019	31.12.2021	Heizöl	1,10	246530,00	44375,40	202154,60	0,95

Vergleichswerte Endenergie [3]



[4]

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

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das Gebäudeenergiegesetz vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN) nach dem Gebäudeenergiegesetz, 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 Energieausweises
[2] siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises
[3] gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh
[4] EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

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

Número da propriedade: 25142034 - 86925 Fuchstal / Asch

Uma primeira impressão

Diese helle 3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss eines massiv errichteten Mehrfamilienhauses mit lediglich sieben Wohneinheiten bietet eine ideale Kombination aus ruhiger Lage und durchdachtem Grundriss. Besonders das großzügige Wohnzimmer verleiht der Wohnung ein einladendes Ambiente, das sich sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger bestens eignet.

Das Gebäude selbst blickt auf eine interessante Geschichte zurück - ursprünglich als Gaststube genutzt, wurde es im Jahr 1989 vollständig saniert und zu einem modernen Wohnhaus umgebaut. Seither präsentiert es sich als solide Immobilie mit familiärer Hausgemeinschaft.

Die Wohnung ist derzeit vermietet und befindet sich in einem guten, gepflegten Grundzustand. Für eine zeitgemäße Wohnqualität sind übliche Modernisierungsarbeiten wie neue Bodenbeläge oder Malerarbeiten empfehlenswert.

Über das geflieste, gemeinschaftliche Treppenhaus erreichen Sie den Eingangsbereich der Wohnung. Dieser bietet ausreichend Platz für eine Garderobe und führt in das erste Badezimmer mit Badewanne und WC. Über den Flur gelangt man in die geräumige Küche mit Essbereich. Die Küche ist im Kaufpreis inkludiert.

Das Herzstück der Wohnung bildet das großzügige Wohnzimmer mit Westausrichtung, das helle und freundliche Wohnatmosphäre schafft. Zwei weitere Zimmer liegen im nördlichen Teil, sind jedoch nach Süden ausgerichtet und dadurch angenehm lichtdurchflutet. Ein zweites Tageslichtbad mit Dusche und WC sorgt zudem für zusätzlichen Komfort.

Ergänzt wird das Angebot durch ein eigenes Kellerabteil, das zusätzlichen Stauraum bietet.

Ein Außenstellplatz kann für € 6.000,- erworben werden, sodass sich ein Gesamtkaufpreis von € 165.000,- ergibt.

Hinweis: Einige Bilder wurden KI-basiert bearbeitet, um die Räume leergeräumt oder aufgeräumt darzustellen. Die tatsächliche Ausstattung und baulichen Gegebenheiten sind allerdings unverändert.

Eine attraktive Gelegenheit, die sowohl für Selbstnutzer als auch für Anleger interessant ist. Bei Interesse stehen wir Ihnen gerne für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

Número da propriedade: 25142034 - 86925 Fuchstal / Asch

Detalhes do equipamento

- 2-Scheiben Kunstofffenster
- Laminatböden
- Fließenboden im Bad
- Tageslichtbad mit Dusche & WC
- Gem. Gartennutzung
- Gem. Fahrradschuppen
- Einbauküche
- Ölheizung
- Zugeordneter Freistellplatz
- Kellerabteil

Número da propriedade: 25142034 - 86925 Fuchstal / Asch

Tudo sobre a localização

Die angebotene Wohnung befindet sich in einer besonders reizvollen Lage im südlichen Landkreis Landsberg am Lech. Umgeben von sanften Hügeln, weitläufigen Feldern und dichten Wäldern bietet die Umgebung eine idyllische und naturnahe Wohnqualität. Trotz der ländlichen Prägung profitieren Bewohner hier von einer gut ausgebauten Infrastruktur und einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung. Über die nahegelegene B17 erreicht man die Städte Landsberg am Lech, Schongau sowie die A96 in wenigen Fahrminuten. Diese Anbindung macht den Standort auch für Pendler in Richtung München oder Memmingen attraktiv.

Im näheren Umkreis befinden sich alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs: Ein Supermarkt, Bäckerei, Metzgerei sowie gastronomische Betriebe sorgen für eine gute Nahversorgung. Für Familien besonders interessant ist das Angebot an Bildungs- und Betreuungseinrichtungen – mit Kindergarten, Grund- und Mittelschule direkt im Gemeindegebiet (fußläufig). Weiterführende Schulen sind in der nahegelegenen Kreisstadt gut erreichbar.

Auch in puncto Freizeitgestaltung hat die Umgebung einiges zu bieten. Die landschaftlich reizvolle Lage lädt zu vielfältigen Aktivitäten im Freien ein: Ein gut ausgebautes Netz an Wander- und Radwegen – darunter Abschnitte der historischen „Via Claudia Augusta“ – erschließt die Region in alle Richtungen. Im Sommer bieten kleine Seen und Weiher attraktive Möglichkeiten zur Erholung, während im Winter Langlaufloipen und ein kleiner Skilift für sportliche Abwechslung sorgen. Zudem bereichern kulturelle Sehenswürdigkeiten wie die barocke Kirche St. Johann Baptist oder die Wallfahrtskapelle „Maria im Stock“ das Umfeld. Eine aktive Dorfgemeinschaft, regelmäßige Feste und Projekte wie ein öffentlicher Naschgarten fördern das Zusammenleben und verleihen dem Ort eine besondere Lebensqualität.

Insgesamt bietet die Lage eine gelungene Kombination aus ländlicher Ruhe, guter Erreichbarkeit und hoher Lebensqualität – ideal für Familien, Naturliebhaber und alle, die das Leben im Grünen mit kurzen Wegen zu städtischer Infrastruktur verbinden möchten.

Número da propriedade: 25142034 - 86925 Fuchstal / Asch

Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 16.12.2032.
Endenergiebedarf beträgt 196.64 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1932.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

Unser Service für Sie als Eigentümer: Wir bewerten gern kostenfrei Ihre Immobilie entsprechend dem aktuellen Marktwert, entwickeln eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufsstrategie und stehen Ihnen bis zum erfolgreichen Verkauf zur Verfügung. VON POLL IMMOBILIEN steht als Maklerunternehmen mit seinen Mitarbeitern und Kollegen für die Werte Seriosität, Zuverlässigkeit und Diskretion. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. Wir können Ihnen bereits in den ersten Gesprächen mitteilen, wie viele vorgemerkte Suchinteressenten wir haben. Kommen Sie einfach bei uns vorbei, rufen Sie uns an oder senden Sie uns eine E-Mail – wir freuen uns, Sie kennen zu lernen.

Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Veräußerer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht.

Número da propriedade: 25142034 - 86925 Fuchstal / Asch

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