

Schwabsoien

# Hochwertiges Haus mit Bergblick

*Número da propriedade: 25142042*



PREÇO DE COMPRA: 1.492.000 EUR • ÁREA: ca. 245,5 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 12 • ÁREA DO TERRENO: 1.764 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25142042 - 86987 Schwabsoien

- 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: 25142042 - 86987 Schwabsoien

## Numa vista geral

Número da propriedade	25142042
Área	ca. 245,5 m <sup>2</sup>
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	12
Quartos	4
Casas de banho	2
Ano de construção	1984
Tipo de estacionamento	2 x Garagem

Preço de compra	1.492.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2023
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 182 m <sup>2</sup>
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Sauna, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 25142042 - 86987 Schwabsoien

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Pellet	Procura final de energia	126.10 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	14.05.2035	Classificação energética	D
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1984



Número da propriedade: 25142042 - 86987 Schwabsoien

## O imóvel





Número da propriedade: 25142042 - 86987 Schwabsoien

## O imóvel



Número da propriedade: 25142042 - 86987 Schwabsoien

## O imóvel





Número da propriedade: 25142042 - 86987 Schwabsoien

## O imóvel





Número da propriedade: 25142042 - 86987 Schwabsoien

## O imóvel



Número da propriedade: 25142042 - 86987 Schwabsoien

## O imóvel





Número da propriedade: 25142042 - 86987 Schwabsoien

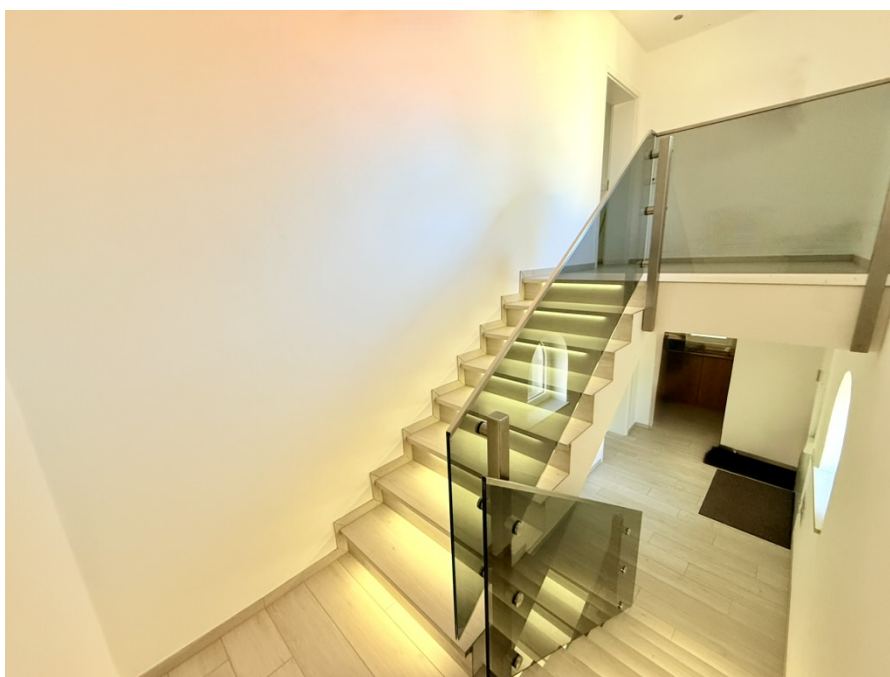
## O imóvel





Número da propriedade: 25142042 - 86987 Schwabsoien

## O imóvel



Número da propriedade: 25142042 - 86987 Schwabsoien

## O imóvel

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

### GUTSCHEIN

...für eine kostenfreie  
und unverbindliche  
Immobilienbewertung

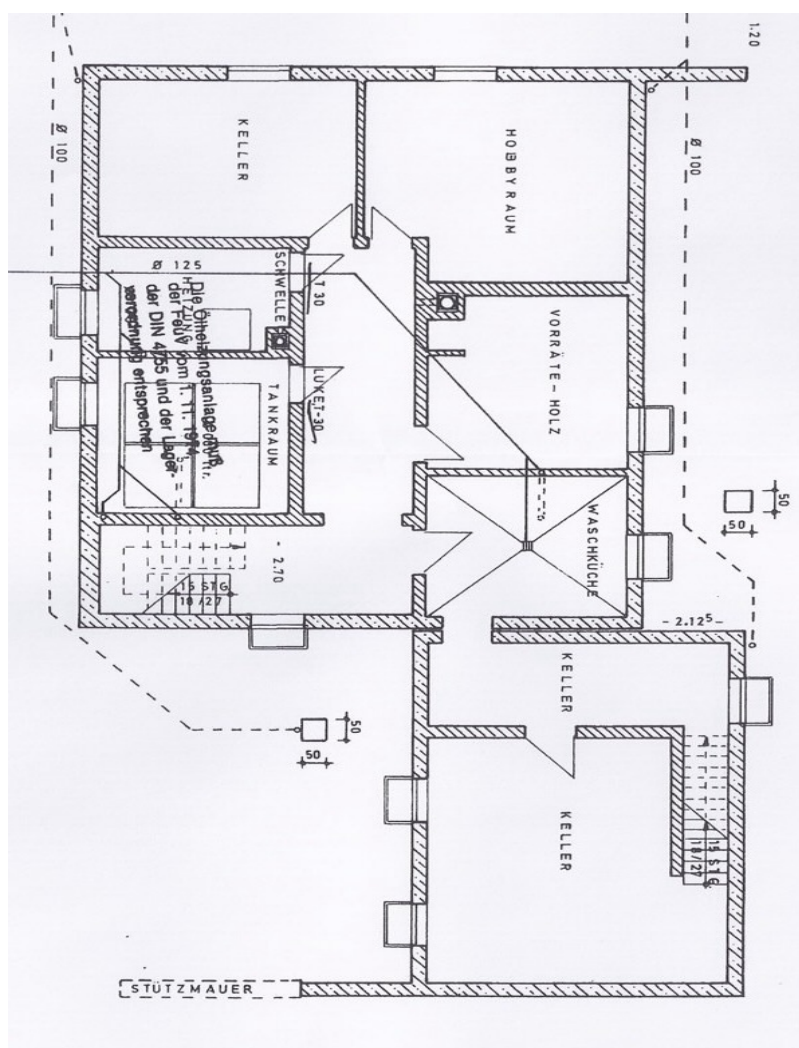
kontaktieren Sie  
uns gerne

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

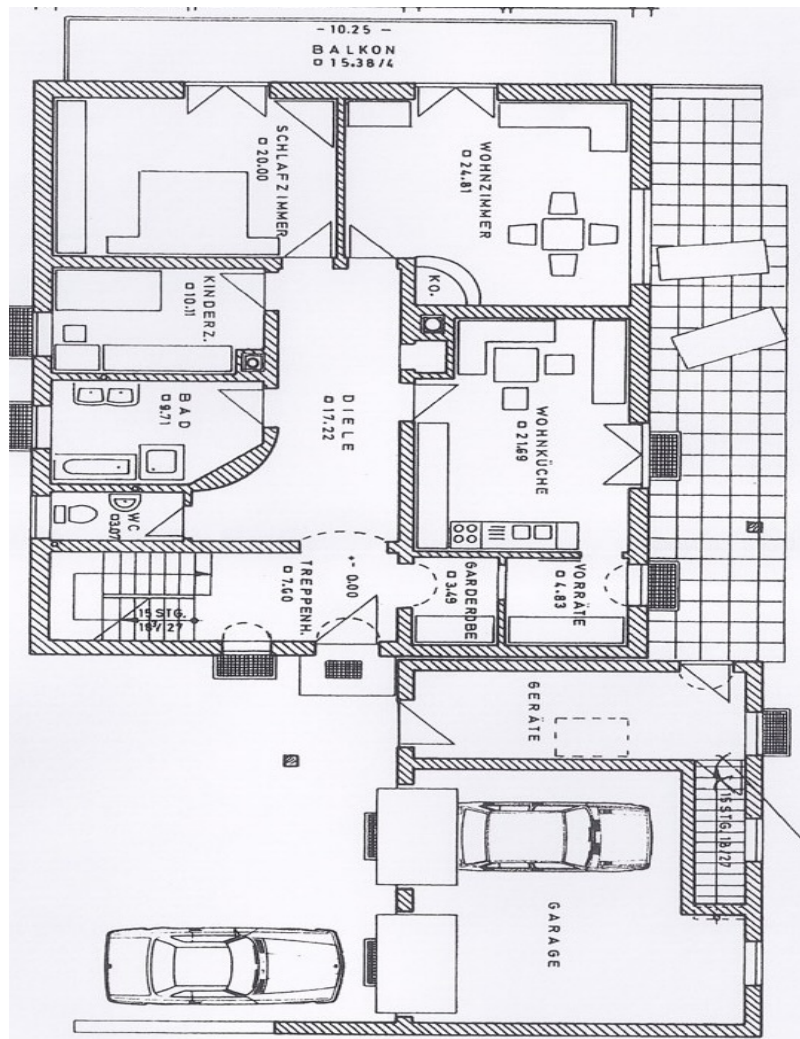
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

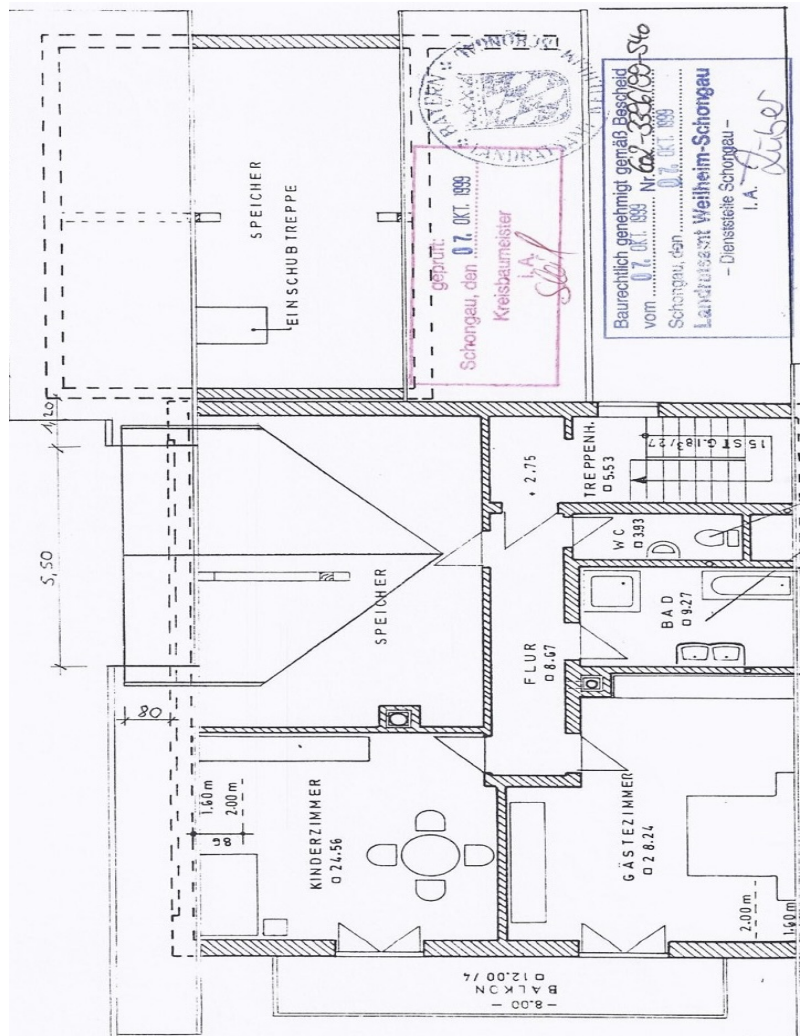
Número da propriedade: 25142042 - 86987 Schwabsoien

## Plantas dos pisos










Gültig bis: 14.05.2035

Registriernummer: BY-2025-005737646

1

**Gebäude**

Gebäudetyp	Zweifamilienhaus, freistehend		
Adresse	Dornastraße 4a 86987 Schwabsoien-Sachsenried		
Gebäudeteil <sup>2</sup>	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1984		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3, 4</sup>	2022		
Anzahl der Wohnungen	2		
Gebäudenutzfläche (A <sub>G</sub> )	459	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Pellets		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3</sup>	Pellets		
Erneuerbare Energien <sup>3</sup>	Art: Pellets, Photovoltaik, Solar		Verwendung: Heizung, Warmwasser, Stromerzeugung
Art der Lüftung <sup>3</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Art der Kühlung <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme		
Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>5</sup>	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)		

**Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes**

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).

☒ 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.

☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch ☒ Eigentümer ☐ Aussteller

☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

**Hinweise zur Verwendung des Energieausweises**

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.

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

McEnergieausweis

Unterschrift des Ausstellers



Ausstellungsdatum 14.05.2025

<sup>1</sup> Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

<sup>2</sup> nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

<sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

<sup>5</sup> Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG





Número da propriedade: 25142042 - 86987 Schwabsoien

## Uma primeira impressão

Dieses exklusive Zweifamilienhaus in traumhafter Lage zeigt sich als luxuriös saniertes Wohnhaus. Die Immobilie besticht durch ihre Effizienz und zeitgemäße Haustechnik, welche ein autarkes Wohnen ermöglicht. Die Architektur und Ausstattung eröffnen Möglichkeiten für ein großzügiges Raumgefühl, während die Lage einen unvergleichbaren Ausblick auf die Alpen, inklusive der Zugspitze, bietet. Das Treppenhaus mit beleuchteten Stufen, die im gesamten Haus verbauten Spotlights und das weitläufige Grundstück mit großzügiger Einfahrt und einer großen Doppelgarage, welche das Gesamtbild perfekt abrundet, sorgen für ein Gefühl von Exklusivität.

Das Erdgeschoss empfängt mit hellen Wohnräumen und einer maßgefertigten Küche, während zwei sonnige Terrassen einen traumhaften Blick auf die Berglandschaft gestatten. Barrierefrei gestaltet, überzeugt die Etage mit hochwertigen Bodenfliesen, Echtholzparkett in den Wohnräumen sowie einem edlen Badezimmer und Gäste WC mit Fußbodenheizung. Maßgefertigte Insektenschutzvorrichtungen und ein durchdachter Sonnenschutz sorgen für maximalen Komfort. Die Deckenhöhen und die dimmbare Beleuchtung sind nur ein Teil der vielen Besonderheiten dieser Immobilie.

Das erste Obergeschoss bietet eine ähnlich hochwertige Ausstattung. Von lichtdurchfluteten Zimmern bis zu dem eindrucksvollen Blick auf die Allgäuer Alpenlandschaft. Die Wohnräume sind geräumig gehalten und hochwertig ausgestattet und bieten somit ebenso eine warme und elegante Atmosphäre. Auch hier spiegeln die hohe Verarbeitungsqualität und die durchdachte Gestaltung den luxuriösen Standard wieder - diese Etage bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Sogar der Kellerbereich ist ein wahres Raumwunder. Neben den vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten bietet das Kellergeschoss insbesondere einen großzügigen Waschaum mit WC und Dusche, eine Sauna und mehrere Räume, die als Hobby-, Party- oder Gäste Räume genutzt werden können. Beheizt, isoliert und gut belüftet, ist dieses Stockwerk kein herkömmlicher Keller, sondern eine komfortable und praktische Gestaltungsmöglichkeit zugleich.

Die Außenanlage beeindruckt durch einen weitläufigen, gepflegten Garten. Zwei sonnige Terrassen in Südost- und Südwestausrichtung laden zum Entspannen ein. Die ruhige Lage des Grundstücks, umgeben von einer einzigartigen Landschaft, ermöglicht stilvolles Leben in einer ländlichen Umgebung.

Número da propriedade: 25142042 - 86987 Schwabsoien

## Detalhes do equipamento

- 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



Número da propriedade: 25142042 - 86987 Schwabsoien

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25142042 - 86987 Schwabsoien

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.5.2035.

Endenergiebedarf beträgt 126.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pelletheizung.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

Número da propriedade: 25142042 - 86987 Schwabsoien

## 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](mailto:landsberg@von-poll.com)

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

---

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