

Wessobrunn

Doppelhaushälfte im bayerischen Landhausstil

Número de propiedad: 25142033



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 649.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 117 m² • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 366 m²

Número de propiedad: 25142033 - 82405 Wessobrunn

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25142033 - 82405 Wessobrunn

De un vistazo

Número de propiedad	25142033
Superficie habitable	ca. 117 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	5
Dormitorios	4
Baños	1
Año de construcción	1991
Tipo de aparcamiento	2 x Garaje

Precio de compra	649.000 EUR
Casa	Casas bifamiliares
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2023
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25142033 - 82405 Wessobrunn

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Aceite
Certificado energético válido hasta	26.07.2032
Fuente de energía	Aceite

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	147.00 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	E
Año de construcción según el certificado energético	1991

Número de propiedad: 25142033 - 82405 Wessobrunn

La propiedad



Número de propiedad: 25142033 - 82405 Wessobrunn

La propiedad



Número de propiedad: 25142033 - 82405 Wessobrunn

La propiedad



Número de propiedad: 25142033 - 82405 Wessobrunn

La propiedad



Número de propiedad: 25142033 - 82405 Wessobrunn

La propiedad



Número de propiedad: 25142033 - 82405 Wessobrunn

La propiedad



Número de propiedad: 25142033 - 82405 Wessobrunn

La propiedad



Número de propiedad: 25142033 - 82405 Wessobrunn

La propiedad



Número de propiedad: 25142033 - 82405 Wessobrunn

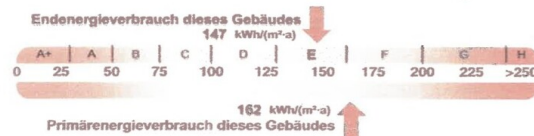
Planos de planta

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

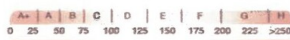
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer: BY-2022-004170881 3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 45,52 kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 147 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor
von	bis						
01.01.2019	31.12.2019	Heizöl	1,1	25.200	3.150	22.041	0,91
01.01.2020	31.12.2020	Heizöl	1,1	25.200	3.150	22.041	0,91
01.01.2021	31.12.2021	Heizöl	1,1	25.200	3.150	22.041	0,91

☐ weitere Einträge in AnlageVergleichswerte Endenergie³

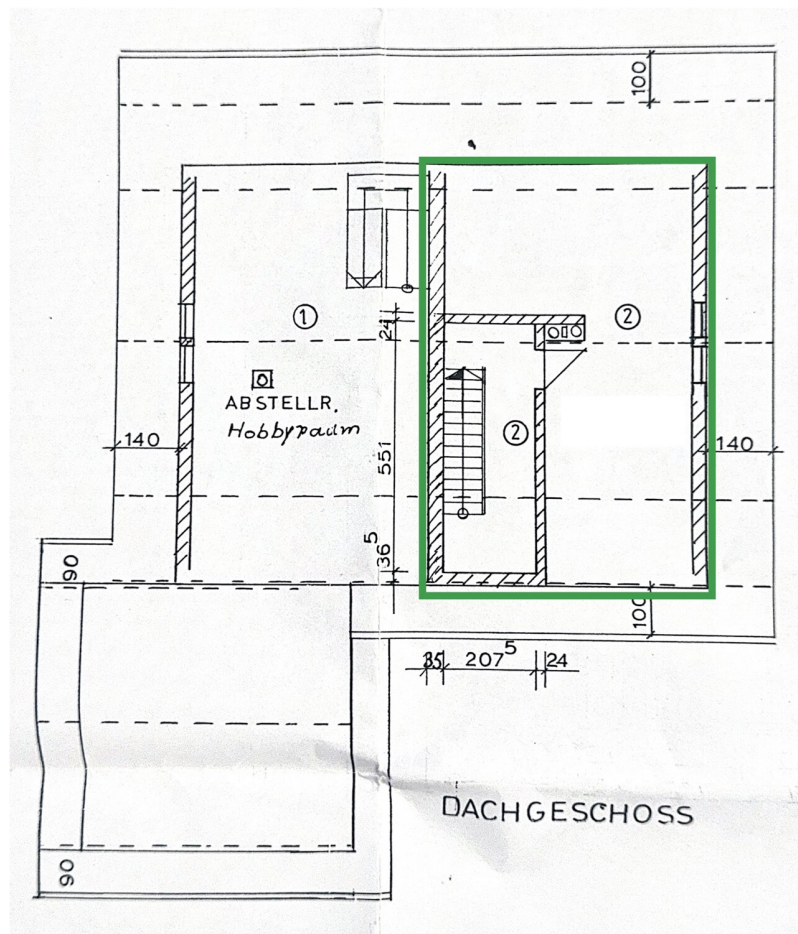
Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

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.

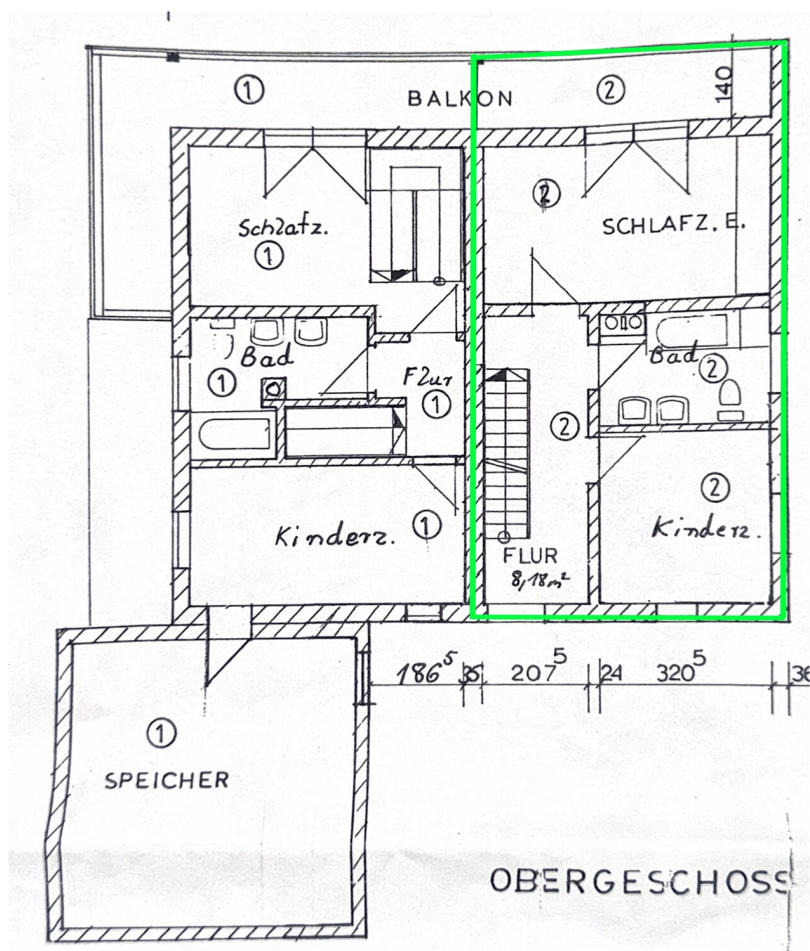
Erläuterungen zum Verfahren

Dies Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) 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.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh³ EPH: Endenergieverbrauch, MFH: Mehrfamilienhaus







Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25142033 - 82405 Wessobrunn

Una primera impresión

Diese gepflegte Doppelhaushälfte vereint hochwertige Bauweise mit einem durchdachten, familienfreundlichen Raumkonzept.

Das Haus wurde 1991 in massiver Bauweise mit 36,5 cm starken Ziegeln errichtet und überzeugt durch seine solide Substanz. Beheizt wird die Immobilie über eine zuverlässige Öl-Zentralheizung welche auch bereits einen neuen Brenner erhalten hat. Mit einer Wohnfläche von ca. 120 m² (inklusive 1/2 Terrasse & Balkon) bietet das Haus ausreichend Platz für die ganze Familie.

Im Eingangsbereich erwarten Sie ein Gäste-WC, eine praktische Garderobennische sowie das Treppenhaus. Der Keller gliedert sich in drei funktionale Räume: einen Vorratsraum, einen beheizten Hobbyraum mit ca. 18 m² und den Heizungs- bzw. Tankraum. Zusätzlich stehen hier Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner sowie ein Waschbecken zur Verfügung.

Im Erdgeschoss befindet sich die ca. 9 m² große Küche, die kompakt und funktional gestaltet ist. Der angrenzende Wohn- und Essbereich mit ca. 26 m² besticht durch Helligkeit und eine offene Raumgestaltung. Ein direkter Zugang zur Terrasse, eine Deckenhöhe von 2,40 m sowie ein gemütlicher Schwedenofen schaffen ein behagliches Wohnambiente, ideal für entspannte Stunden besonders an kühleren Tagen. Im Obergeschoss stehen zwei gut belichtete Schlafzimmer zur Verfügung, eines davon mit Zugang zum sonnigen Südbalkon. Das großzügige Tageslichtbad ist mit Doppelwaschbecken, Dusche und Badewanne ausgestattet. Das gedämmte Dachgeschoss bietet 2 weitere Räume die sich ideal als Homeoffice, Gästezimmer oder für Schlafzimmer eignen.

Der Außenbereich überzeugt mit einer sonnigen Süd- und Westterrasse, die zu entspannten Grillabenden einlädt. Der Garten bietet viel Platz für Spiel, Erholung und Aktivitäten im Grünen. Abgerundet wird dieses Angebot durch zwei Garagen (26.000,00€), zwei weitere Stellplätze direkt am Haus sowie zusätzliche öffentliche Parkmöglichkeiten in der ruhigen 30er-Zone.

Der Gesamtkaufpreis inkl. Garagen beträgt 675.000,00€.

Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser Immobilie. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Número de propiedad: 25142033 - 82405 Wessobrunn

Detalles de los servicios

- Massivbau
- Vinylböden
- 2x Garage
- Perfekte Belichtung in allen Räumen
- Terrasse mit Südausrichtung
- Balkon mit Südausrichtung im Elternschlafzimmer
- Keller-/Hobbyraum mit Wohnqualität
- Einbauküche mit Arbeitsfläche aus Granit
- Fußbodenheizung im Bad
- Badezimmer mit Doppelwaschbecken, Dusche & Badewanne
- Schwedenofen (Notheizung)
- Holzfenster Doppelverglasung

Número de propiedad: 25142033 - 82405 Wessobrunn

Todo sobre la ubicación

Inmitten der sanften Hügellandschaft des Pfaffenwinkels gelegen, überzeugt diese Immobilie durch eine naturnahe Umgebung mit weitläufigen Wäldern, Mooren und landwirtschaftlich geprägten Flächen. Die Lage verbindet idyllische Ruhe mit einer guten Anbindung: Über die nahegelegenen Autobahnen A95 und A96 sind Städte wie München, Augsburg oder Garmisch-Partenkirchen schnell erreichbar. Zudem bieten die Regionalbahnhöfe in Weilheim und Peißenberg eine bequeme Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, ergänzt durch regelmäßige Busverbindungen in die umliegenden Gemeinden.

Die Infrastruktur vor Ort ist familienfreundlich und alltagstauglich. Neben Kindergärten und einer Grundschule sind Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie gastronomische Angebote vorhanden. Weiterführende Schulen und ein breiteres Einkaufsangebot finden sich in den benachbarten Städten.

Für Freizeit und Erholung bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten. Wander- und Radwege führen durch abwechslungsreiche Landschaften, darunter bekannte Routen wie der Jakobsweg oder der König-Ludwig-Weg. Der nahe Engelsrieder See lädt im Sommer zum Baden und Erholen ein, während im Winter gespurte Langlaufloipen und die Möglichkeit zum Schlittschuhlaufen für Abwechslung sorgen. Kulturell ist die Region durch barocke Kirchen, historische Kapellen und das ehemalige Kloster geprägt. Ein besonderes Naturdenkmal stellt der Paterzeller Eibenwald dar, der größte seiner Art in Deutschland und ein beliebtes Ziel für Naturfreunde.

Insgesamt bietet die Lage eine harmonische Verbindung von ländlicher Idylle, solider Infrastruktur und vielfältigen Freizeit- und Kulturangeboten – ideal für alle, die naturnah wohnen und zugleich eine gute Erreichbarkeit schätzen.

Número de propiedad: 25142033 - 82405 Wessobrunn

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.7.2032.

Endenergieverbrauch beträgt 147.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

Número de propiedad: 25142033 - 82405 Wessobrunn

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Dirk Bolsinger

Hinterer Anger 305, 86899 Landsberg am Lech

Tel.: +49 8191 - 97 20 52 0

E-Mail: landsberg@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com