Pürgen / Stoffen

Traumhaftes Kfw-70 Einfamilienhaus

Objektnummer: 26142012



KAUFPREIS: 849.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 152 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 600 m²

Objektnummer: 26142012 - 86932 Pürgen / Stoffen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26142012 - 86932 Pürgen / Stoffen

Auf einen Blick

Objektnummer	26142012
Wohnfläche	ca. 152 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	2011
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	849.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26142012 - 86932 Pürgen / Stoffen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdwärme	Endenergie-verbrauch	26.8 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	17.02.2033	Energie-Effizienzklasse	A+
Befeuerung	Erdwärme	Baujahr laut Energieausweis	2011

Objektnummer: 26142012 - 86932 Pürgen / Stoffen

Die Immobilie





Objektnummer: 26142012 - 86932 Pürgen / Stoffen

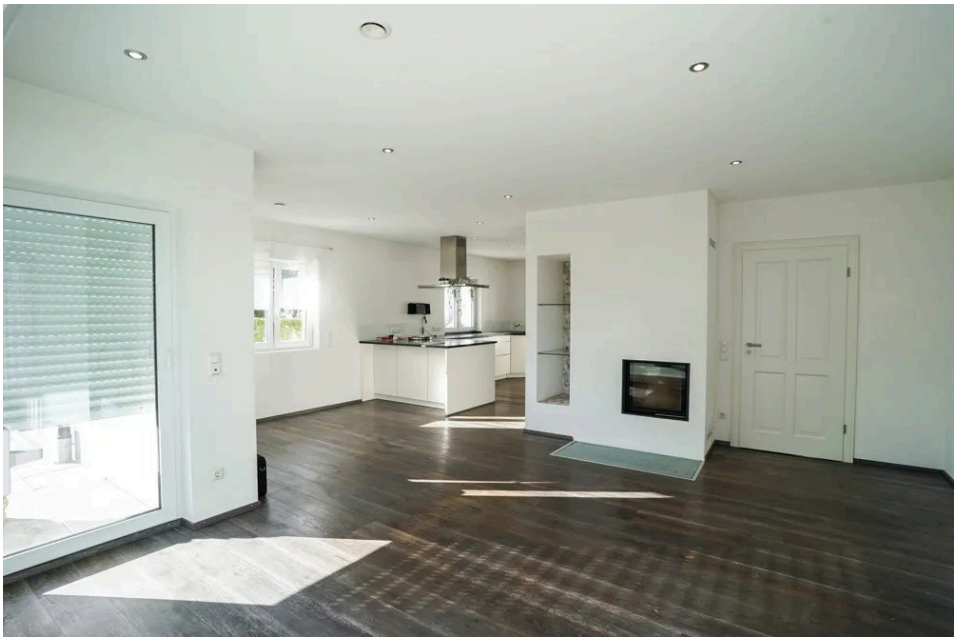
Die Immobilie





Objektnummer: 26142012 - 86932 Pürgen / Stoffen

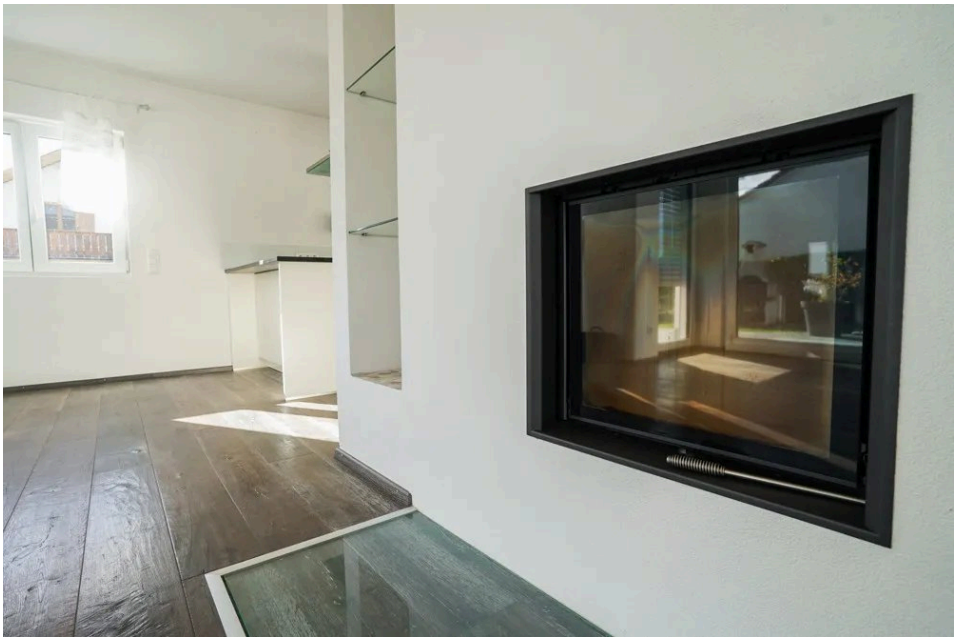
Die Immobilie





Objektnummer: 26142012 - 86932 Pürgen / Stoffen

Die Immobilie





Objektnummer: 26142012 - 86932 Pürgen / Stoffen

Die Immobilie





Objektnummer: 26142012 - 86932 Pürgen / Stoffen

Die Immobilie





Objektnummer: 26142012 - 86932 Pürgen / Stoffen

Die Immobilie





Objektnummer: 26142012 - 86932 Pürgen / Stoffen

Die Immobilie





Objektnummer: 26142012 - 86932 Pürgen / Stoffen

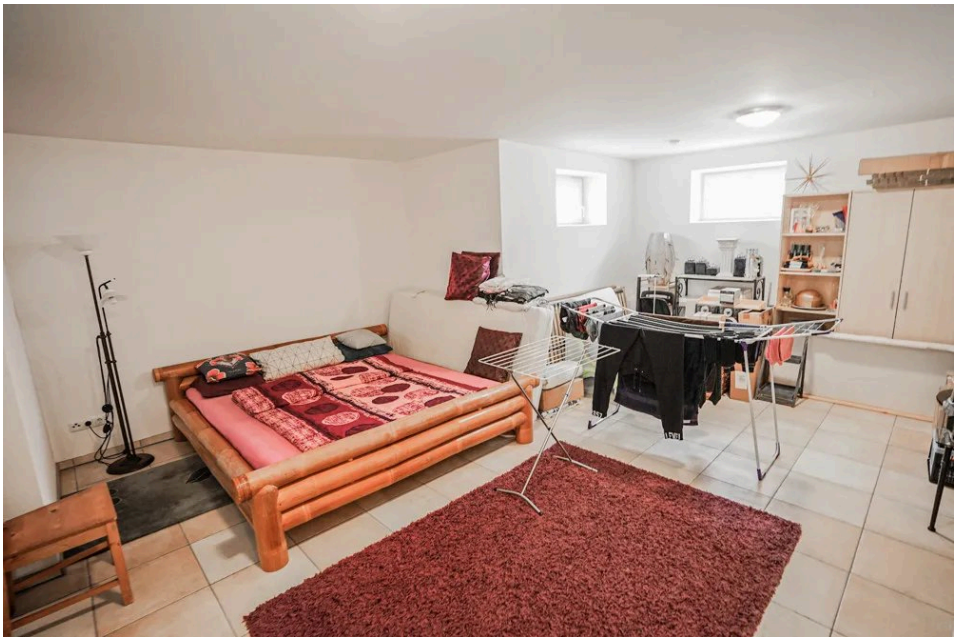
Die Immobilie





Objektnummer: 26142012 - 86932 Pürgen / Stoffen

Die Immobilie

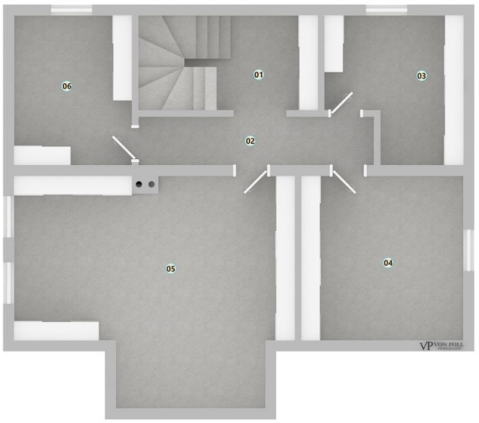


Objektnummer: 26142012 - 86932 Pürgen / Stoffen

Grundrisse

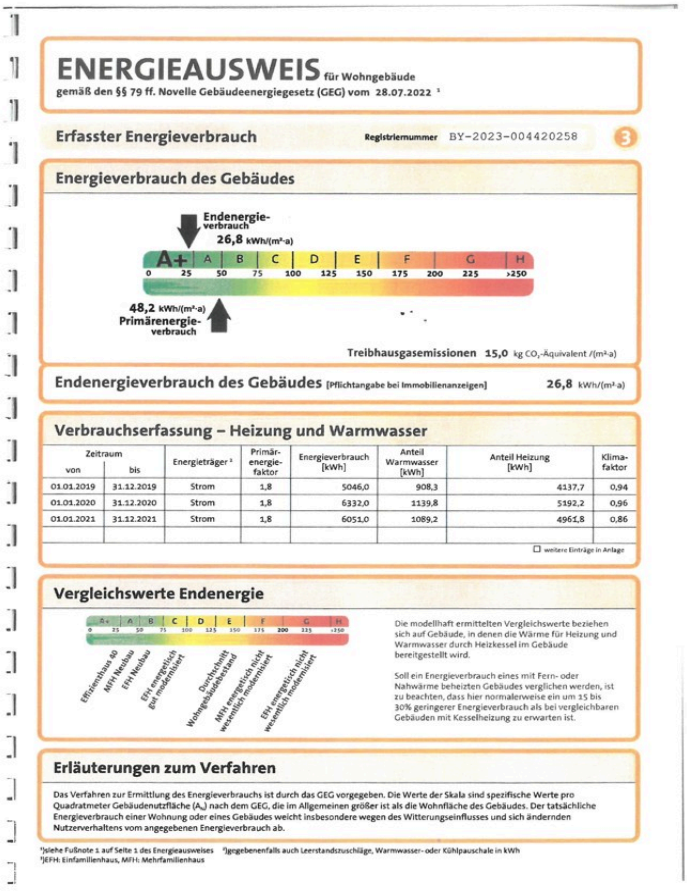






LEGENDE

01 Vorkeller - 4,76 m²
02 Flur - 6,40 m²
03 Keller 4 - 9,32 m²
04 Keller 3 - 14,14 m²
05 Keller 2 - 29,99 m²
06 Keller 1 - 9,34 m²



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Novelle Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 28.07.2022 [1]

Erfasster Energieverbrauch — Registriernummer BY-2023-004420258 — 3

Energieverbrauch des Gebäudes

Endenergie-verbrauch **26,8** kWh/(m²·a)

A+ | A | B | C | D | E | F | G | H
0 | 25 | 50 | 75 | 100 | 125 | 150 | 175 | 200 | 225 | >250

48,2 kWh/(m²·a) Primärenergie-verbrauch

Treibhausgasemissionen **15,0** kg CO_2-Äquivalent/(m²·a)

Endenergieverbrauch des Gebäudes [Pflichtangabe bei Immobilienanzeigen] **26,8** 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	31.12.2019	Strom	1,8	5046,0	908,3	4137,7	0,94
01.01.2020	31.12.2020	Strom	1,8	6332,0	1139,8	5192,2	0,96
01.01.2021	31.12.2021	Strom	1,8	6051,0	1089,2	4961,8	0,86

☐ weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie

A+ | A | B | C | D | E | F | G | H
0 | 25 | 50 | 75 | 100 | 125 | 150 | 200 | 225 | >250

Effizienzhaus 40 / Mfh Neubau / Efh Neubau
EFH energetisch gut modernisiert
Durchschnitt Wohngebäudebestand
Mfh energetisch nicht wesentlich modernisiert
Efh energetisch nicht wesentlich modernisiert

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 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 einer Wohnung oder 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] gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh
[3] EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26142012 - 86932 Pürgen / Stoffen

Ein erster Eindruck

Dieses besondere KfW-70-Einfamilienhaus verbindet modernen Wohnkomfort mit einer durchdachten Raumaufteilung und energieeffizientem Wohnen. Durch die Größe und Aufteilung des Hauses wäre bei Bedarf auch eine Nutzung als Zweiparteienhaus bzw. Mehrgenerationenhaus denkbar (im Obergeschoss ist bereits ein Küchenanschluss vorhanden).

Das Haus wurde im Jahr 2011 in hochwertiger Ziegelmassivbauweise errichtet und bietet ca. 150 m² Wohnfläche. Das Kellergeschoss in WU-Beton-Ausführung ist hierbei nicht in die Wohnfläche eingerechnet, obwohl auch dort, wie im restlichen Haus, eine Fußbodenheizung vorhanden ist.

Im Eingangsbereich befinden sich die Garderobe sowie das Treppenhaus mit indirekter Beleuchtung, welches sowohl in das Kellergeschoss als auch in das Obergeschoss führt.

Das Erdgeschoss ist so gestaltet, dass Wohnen auf einer Ebene problemlos möglich ist — auch mit Blick auf das Alter. Neben einem Schlafzimmer mit direktem Zugang zur Terrasse stehen hier ein Badezimmer mit WC und bodengleicher Dusche sowie ein separates Gäste-WC zur Verfügung. Der großzügige Wohn- und Essbereich mit ca. 40 m² bildet den Mittelpunkt dieser Etage und bietet viel Platz für Familie, Gäste und gemütliche Abende.

Auch die Küche ist ein echtes Highlight. Sie hatte einen Neuwert von ca. 68.000 € und ist mit einer robusten Natursteinarbeitsplatte ausgestattet. Ergänzt wird sie durch eine praktische Speisekammer, die zusätzlichen Stauraum bietet.

Im Obergeschoss befinden sich drei weitere Schlafzimmer sowie ein hochwertiges Tageslichtbadezimmer mit Sanitärausstattung von Villeroy & Boch, bodengleicher Dusche und Badewanne. Das Elternschlafzimmer verfügt über einen direkten Zugang zum Südbalkon sowie über einen begehbaren Kleiderschrank. Das angrenzende Kinderzimmer hat ebenfalls den Zugang zum Westbalkon.

Im gesamten Haus wurden dreifach verglaste Kunststofffenster verbaut, die für eine sehr gute Isolierung sorgen. Elektrische Rollläden bieten zusätzlichen Komfort und ermöglichen eine bequeme Verdunkelung. Hochwertiges, gebürstetes Parkett im Erdgeschoss und Obergeschoss sorgt für eine warme und zugleich elegante Wohnatmosphäre. Ergänzt wird das Haus durch eine Lüftungsanlage.

Das Kellergeschoss bietet vier vielseitig nutzbare Räume und schafft damit zusätzlichen Platz für Hobby, Lagerfläche, Arbeiten oder sonstige

Nutzungsmöglichkeiten. Der Waschraum ist zusätzlich mit WC und Dusche ausgestattet. In einem weiteren Kellerraum befinden sich die Klimaanlage, die Heiztechnik sowie ein 1.000-Liter-Warmwasserboiler.

Beheizt wird das Haus über eine effiziente Erdwärmepumpe. Unterstützt wird diese durch eine Solarthermieanlage zur Warmwasserbereitung sowie eine Photovoltaikanlage (28.000,00€ Kreditübernahme).

Zu den weiteren Ausstattungsdetails zählen Vollholztüren mit Edelstahl-Drückergarnituren, eine besonders robuste Haustür sowie Gabionenzäune. Ein weiteres Highlight ist die hochwertige elektrische Doppelgarage, deren Baukosten sich auf ca. 80.000 € beliefen.

Auch der Außenbereich überzeugt. Die schöne Terrasse eignet sich ideal für Grillabende, entspannte Stunden im Freien oder gemeinsame Zeit mit Familie und Freunden. Das Grundstück bietet ausreichend Platz und unterstreicht den durchdachten Charakter des Hauses.

Das Haus ist ab August 2026 bezugsfrei.

Für eine Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Objektnummer: 26142012 - 86932 Pürgen / Stoffen

Ausstattung und Details

- Kfw 70 Haus
- 2 Balkone Süd & West
- Erdwärmepumpe mit 8 Körben
- Fußbodenheizung Keller, Erdgeschoss, Obergeschoss
- Elektr. Rollläden
- Elektr. Doppelgarage
- Echtholzparkett gebürstet
- Hochwertige Einbauküche
- Solarthermie zu Warmwasserbereitung
- Photovoltaikanlage 14,52KwP mit 9,6 kWh Speicher
- Bodentiefe Duschen EG & OG
- 3-Fach verglaste Kunstofffenster
- Innentüren aus Vollholz
- Entkalkungsanlage
- Lüftungsanlage
- Kaminofen im Wohnzimmer
- Badezimmer OG von Villeroy & Boch
- Sichtdachstuhl
- Keller komplett gefliest
- WC & Dusche im Keller

Objektnummer: 26142012 - 86932 Pürgen / Stoffen

Alles zum Standort

Stoffen ist ein idyllischer Ortsteil der Gemeinde Pürgen im oberbayerischen Landkreis Landsberg am Lech. Die Gemeinde zählt aktuell rund 3.700 Einwohner und besteht aus den Ortsteilen Pürgen, Lengenfeld, Stoffen und Ummendorf. Die Lage vereint naturnahes Wohnen, dörfliche Ruhe und eine sehr gute Erreichbarkeit der umliegenden Städte.

In Stoffen selbst befinden sich Bushaltestellen, Spielplätze sowie ein Sportplatz innerhbal 3 Minuten zu Fuß. Damit bietet der Ort besonders für Familien eine angenehme und wohnliche Umgebung. Ergänzend ist Stoffen über das Anruf-Sammel-Taxi-System angebunden, wodurch auch ohne eigenes Auto eine zusätzliche Mobilitätsmöglichkeit innerhalb der Region besteht.

Bereits im nahegelegenen Lengenfeld stehen wichtige Einrichtungen des täglichen Bedarfs zur Verfügung. Dort befinden sich unter anderem ein EDEKA-Markt sowie der Tankhof Lengenfeld. Somit sind Einkaufsmöglichkeiten und eine Tankstelle in kurzer Entfernung bequem erreichbar.

Die nächstgrößere Stadt Landsberg am Lech liegt nur wenige Fahrminuten entfernt. Die historische Kreisstadt bietet eine sehr gute Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Apotheken, Restaurants, Banken, Kino, Theater, Fitnessstudios, Schulen sowie weiteren Angeboten des täglichen Bedarfs. Gleichzeitig überzeugt Landsberg durch seine charmante Altstadt, die Lage am Lech und ein vielseitiges Freizeit- und Kulturangebot.

Auch die Verkehrsanbindung ist ein großer Vorteil. Die Anschlussstellen zur A96 sind in kurzer Zeit erreichbar und bieten eine gute Verbindung in Richtung München, Augsburg, Lindau und in das weitere Umland. Zusätzlich ist Landsberg am Lech über den Bahnverkehr, insbesondere über die Verbindung Landsberg – Kaufering – Augsburg, gut angebunden. Über Kaufering bestehen außerdem weitere Zugverbindungen, unter anderem in Richtung München, Buchloe und Füssen.

Buchloe ist mit dem Auto ebenfalls gut erreichbar, ebenso die umliegenden Orte und Städte der Region. München und Augsburg liegen — je nach Verkehrslage und Zielpunkt — in komfortabler Pendeldistanz. Damit eignet sich Stoffen sowohl für Menschen, die ruhig und naturnah wohnen möchten, als auch für Berufspendler, die eine gute Anbindung schätzen.

Für Freizeit und Erholung bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten. Badeseen befinden sich im direkten Umland; auch der Ammersee ist in kurzer Fahrzeit erreichbar. Die Alpen mit ihren beliebten Wander- und Skigebieten liegen ebenfalls in gut

erreichbarer Entfernung und bieten ideale Voraussetzungen für Wochenendausflüge, Wintersport und Erholung in der Natur.

Stoffen bietet damit den idealen Mix aus ruhiger, naturnaher Wohnlage, guter Infrastruktur und schneller Erreichbarkeit der umliegenden Städte. Hier wohnen Sie dort, wo andere gerne Urlaub machen.

Objektnummer: 26142012 - 86932 Pürgen / Stoffen

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss
- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26142012 - 86932 Pürgen / Stoffen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Dirk Bolsinger

Hinterer Anger 305, 86899 Landsberg am Lech
Tel.: +49 8191 - 97 20 52 0
E-Mail: landsberg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com