Schongau

Doppelhaushälfte mit großem Garten in Bestlage

Objektnummer: 26142013_02



KAUFPREIS: 431.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 125 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 475 m²

Objektnummer: 26142013_02 - 86956 Schongau

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

Objektnummer: 26142013_02 - 86956 Schongau

Auf einen Blick

Objektnummer	26142013_02
Wohnfläche	ca. 125 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1973
Stellplatz	1 x Garage, 2 x Andere

Kaufpreis	431.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2013
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 124 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26142013_02 - 86956 Schongau

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Pellet
Energieausweis gültig bis	21.06.2036
Befeuerung	Pelletheizung

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	265.2 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1973

Objektnummer: 26142013_02 - 86956 Schongau

Die Immobilie





Objektnummer: 26142013_02 - 86956 Schongau

Die Immobilie





Objektnummer: 26142013_02 - 86956 Schongau

Die Immobilie





Objektnummer: 26142013_02 - 86956 Schongau

Die Immobilie





Objektnummer: 26142013_02 - 86956 Schongau

Die Immobilie





Objektnummer: 26142013_02 - 86956 Schongau

Die Immobilie





Objektnummer: 26142013_02 - 86956 Schongau

Die Immobilie





Objektnummer: 26142013_02 - 86956 Schongau

Die Immobilie





Objektnummer: 26142013_02 - 86956 Schongau

Die Immobilie





Objektnummer: 26142013_02 - 86956 Schongau

Die Immobilie





Objektnummer: 26142013_02 - 86956 Schongau

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Kontaktieren Sie uns für
eine persönliche Beratung:

T.: 08191 - 97 20 52 0

www.von-poll.com

Objektnummer: 26142013_02 - 86956 Schongau

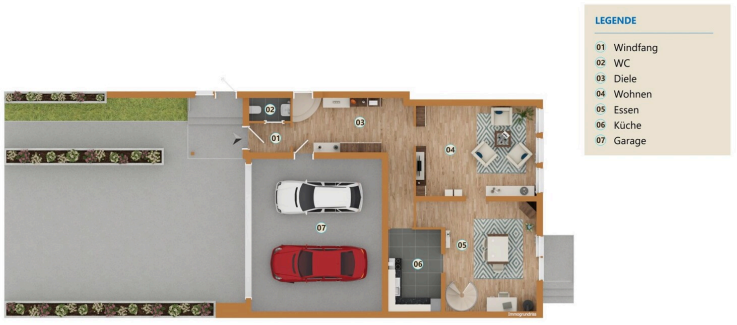
Die Immobilie



Objektnummer: 26142013_02 - 86956 Schongau

Grundrisse





ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

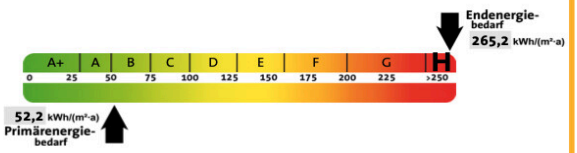
gemäß den §§ 79 ff. Novelle Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 19.10.2023 [1]

Berechneter Energiebedarf

Registriernummer BY-2026-006468772

2

Energiebedarf des Gebäudes



Treibhausgasemissionen 6,3 kg CO_2-Äquivalent /(m²·a)

Anforderungen gemäß GEG [1]:
Primärenergiebedarf
Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)
Energetische Qualität der Gebäudehülle H'_T
Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Für Energiebedarfsrechnungen verwendete Verfahren:
- ☑ Verfahren nach DIN V 18599
- ☐ Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren")
- ☑ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) [2] ☐ eingehalten

Endenergiebedarf des Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 265,2 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerb. Energien[3]: ☐ für Heizung ☐ für Warmwasser

☐ **Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 2 oder 3 GEG**

☐ Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Abs. 1,3,4 und 5 in Verbindung mit §71b bis h GEG[3]
- ☐ Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)
- ☐ Wärmepumpe (§ 71c)
- ☐ Stromdirektheizung (§ 71d)
- ☐ Solarthermische Anlage (§ 71e)
- ☐ Heizungsanl. für Biom. o. Wasserstoff/-derivate (§71,f,g)
- ☐ Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
- ☐ Solarthermie-Hybridheizung (§ 71h
- ☐ Dezentrale, elektr. WW-bereitung (§ 71 Abs. 5)

☐ Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Abs. 2 GEG:

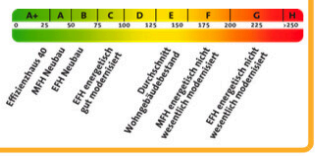
Art der EE	Wärme[3] [%]	EE Einzelanl.[4] [%]	EE aller Anl.[5] [%]
		Summe[6] [%]:	

☐ Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt[6]:

Art der EE	Anteil EE[6] [%]
Summe[6] [%]:	

☐ Weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie [4]



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

[1] siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises [2] nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG [3] Mehrfachnennungen möglich
[4] EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus [5] Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen [6] Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage
[7] nur bei gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen [8] Summe einschließlich ggfs. weiterer Einträge in der Anlage [9] Anlagen, die vor dem 01.01.2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gem. Berechnung im Einzelfall [10] Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kältebedarf

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: 26142013_02 - 86956 Schongau

Ein erster Eindruck

Diese besondere Doppelhaushälfte wurde im Jahr 1973 in massiver Klinkerbauweise errichtet und ursprünglich als Praxis geplant. Die außergewöhnliche Architektur ist vor allem aus Norddeutschland bekannt und verleiht der Immobilie in Bayern einen ganz besonderen Charakter.

Im Jahr 2012 wurden umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, sodass sich das Haus heute in einem gepflegten Zustand präsentiert. Ebenfalls im Jahr 2012 erfolgte die Aufteilung der beiden Haushälften mittels Teilungserklärung.

Bereits die großzügige Einfahrt vermittelt einen ersten Eindruck des weitläufigen Grundstücks. Sie wird gemeinsam mit dem Eigentümer der benachbarten Doppelhaushälfte genutzt. Gleiches gilt für die Doppelgarage. Besonders praktisch: Durch den direkten Zugang von der Garage ins Haus gelangen Sie auch bei schlechtem Wetter trockenen Fußes in Ihr Zuhause.

Im Eingangsbereich befinden sich ein Windfang sowie ein Gäste-WC. Der großzügige Flur bietet reichlich Platz für eine Garderobe, Schränke und Kommoden. Zwei elektrische Lichtkuppeln sorgen hier für eine angenehme, natürliche Belichtung von oben.

Vom Flur aus gelangen Sie direkt in das zum Garten ausgerichtete Wohnzimmer. Elektrische Rollläden bieten hier zusätzlichen Komfort.

Das Esszimmer wurde im Jahr 2012 durch einen Balkonanbau erweitert. Eine abschließende baurechtliche Einordnung dieser Maßnahme ist bislang nicht erfolgt. Von hier aus gelangen Sie direkt in den großzügigen Garten. Im Zuge der Modernisierung wurden zudem sämtliche Fenster im Haus durch moderne, dreifach verglaste Kunststofffenster ersetzt. Für gemütliche Wärme sorgt der ebenfalls 2012 installierte Pelletofen mit Außenkamin.

Direkt angrenzend befindet sich die Küche. Auch hier lässt eine Lichtkuppel angenehmes Tageslicht von oben einfallen. Die Einbauküche aus dem Jahr 2012 ist bereits im Kaufpreis enthalten.

Über die Treppe im Esszimmer gelangen Sie in den unteren Wohnbereich. Hier befinden sich ein Arbeitszimmer, das Hauptbad sowie ein Schlafzimmer. Durch die vorhandene Abgrabung verfügen die Räume trotz ihrer Lage im Untergeschoss über ausreichend Tageslicht. Gerade in den Sommermonaten bietet diese Etage angenehme Temperaturen und eignet sich ideal als Schlafbereich.

Für wohlige Wärme im Winter sorgt die 2013 installierte Pelletheizung. Im selben Jahr wurden auch die Heizkörper erneuert. Die Heizungsanlage wird gemeinsam mit der benachbarten Haushälfte genutzt. Strom, Wasser und der jeweilige Heizverbrauch werden über separate Zähler erfasst.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige Garten. Trotz seiner Nord-West-Ausrichtung bietet er viele Sonnenstunden und lädt zum Entspannen, Gärtnern oder geselligen Beisammensein ein.

Der gegenüberliegende Forchet-Wald bietet Spaziergängern, Joggern und Radfahrern vielfältige Möglichkeiten zur Erholung und einen hohen Freizeitwert direkt vor der Haustür.

Die Doppelhaushälfte wird bis Ende des Jahres bezugsfrei.

Bitte beachten Sie: Einige Bilder wurden mithilfe von KI digital aufgeräumt. Die Eigenschaften der Immobilie wurden dabei nicht verändert.

Wohnen Sie dort, wo andere Urlaub machen, und überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung selbst von dieser besonderen Doppelhaushälfte.

Objektnummer: 26142013_02 - 86956 Schongau

Ausstattung und Details

- Pelletheizung (erneuert 2013 inkl. Heizkörper)
- Pelletofen Esszimmer (Eingebaut 2014 inkl. Außenkamin)
- Badezimmer inkl. Dusche & Badewanne (erneuert 2012)
- Einbauküche (erneuert 2012)
- Gäste-WC
- 3-Fach verglaste Kunststofffenster (erneuert 2012)
- teilweise elektrische Rollläden
- Elektrische Lichtkuppeln
- Balkon (erneuert 2012)
- Parkettböden
- Fliesenböden
- Garagenstellplatz
- Elektrisches Garagentor

Objektnummer: 26142013_02 - 86956 Schongau

Alles zum Standort

Das Haus befindet sich in einer Bestlage von Schongau und vereint die Vorzüge einer ruhigen, naturnahen Umgebung mit den Annehmlichkeiten einer gut ausgebauten Stadt. Besonders hervorzuheben ist das direkt gegenüberliegende Waldgebiet, das der Lage einen hohen Erholungswert verleiht. Ob entspannte Spaziergänge, Joggingrunden, Fahrradtouren oder Zeit mit der Familie in der Natur – die grüne Umgebung bietet zahlreiche Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung und sorgt für ein angenehmes Wohngefühl zu jeder Jahreszeit.

Schongau zählt zu den attraktivsten Wohnstandorten überzeugt durch seine hervorragende Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie Banken und weitere Dienstleistungsangebote befinden sich in kurzer Entfernung. Familien profitieren von einem umfangreichen Bildungsangebot mit Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführenden Schulen direkt im Stadtgebiet. Die historische Altstadt mit ihren charmanten Gassen, Cafés, Restaurants und Einzelhandelsgeschäften lädt zudem zum Bummeln und Verweilen ein und verleiht der Stadt ihren besonderen Charakter.

Auch die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Über die Bundesstraßen B17 und B472 sind die umliegenden Städte wie Landsberg am Lech, Weilheim, Kaufbeuren und Augsburg schnell erreichbar. Dies macht den Standort besonders attraktiv für Berufspendler. Der Bahnhof Schongau bietet regelmäßige Zugverbindungen in Richtung Weilheim und Landsberg am Lech und sorgt für eine komfortable Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Durch die Integration in den Münchner Verkehrs- und Tarifverbund (MVV) wurde die Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel zusätzlich vereinfacht und attraktiver gestaltet.

Die Freizeitmöglichkeiten rund um Schongau sind vielfältig. Die reizvolle Landschaft entlang des Lechs sowie zahlreiche Wander- und Radwege bieten ideale Bedingungen für Naturliebhaber und Sportbegeisterte. Verschiedene Sportvereine, Fitnessangebote, Tennisplätze sowie das beliebte Freizeit- und Erlebnisbad sorgen für ein abwechslungsreiches Freizeitangebot. Darüber hinaus laden die nahegelegenen Seen des Alpenvorlands sowie die bayerischen Alpen zu attraktiven Tagesausflügen ein. Im Winter profitieren Wintersportfreunde von der guten Erreichbarkeit zahlreicher Skigebiete und Langlaufloipen.

Der Lage am Forchet Wald ist besonders attraktiv für Familien, Berufstätige und alle, die die Vorzüge einer lebenswerten Stadt mit der Nähe zur Natur verbinden möchten.

Objektnummer: 26142013_02 - 86956 Schongau

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: 26142013_02 - 86956 Schongau

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