

Schongau

# Gemütliches Reihenmittelhaus

????????? ??????????: 24142018



???? ??????: 540.000 EUR • ??????????: ca. 125 m<sup>2</sup> • ??????????: 4 • ??????? ???? : 708 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 24142018 - 86956 Schongau

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 24142018 - 86956 Schongau

?? ??? ??????

|                       |  |                       |  |
|-----------------------|--|-----------------------|--|
| ???????? ??????????   | 24142018                                       | ????? ???????         | 540.000 EUR  |
| ????????????          | ca. 125 m <sup>2</sup>                         | ????????????          | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises                        |
| ????? ???????         | ???????????????? ??????                        |                       |  |
| ?????????             | 4  |                       |  |
| ????????????? ???     | 3  |                       |  |
| ????????????          |  | ????? ??????????????? | 2022   |
| ????????????          | 2  | ?????????             | ???????  |
| ????? ??????????????  | 1988   | ????????????????      |  |
| ?????? ?????????????? | 1 x ??????, 15000<br>EUR (??????), 1 x<br>???? | ????????              | ?????????, WC<br>?????????????,<br>????????, ??????,<br>?????,<br>?????????????????<br>?????????, ?????????? |

???????? ??????????: 24142018 - 86956 Schongau

????????????? ???????????

|   |                              |   |                            |
|---|------------------------------|---|----------------------------|
| ??????????<br>??????????                            | ????????? ??????????         | ?????????????????<br>?????????????  | VERBRAUCH                  |
| ????? ????????????                                  | ????????? ???????<br>??????? | ?????????<br>??????????????<br>??????????????                                   | 60.50 kWh/m <sup>2</sup> a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 28.08.2034                   | ?????????????<br>?????????????????<br>?????????????                             | B                          |
| ????? ????????????                                  | ???????                      | ????? ??????????????<br>?????????? ?? ??<br>?????????????<br>?????????????????? | 1988                       |

???????? ??????????: 24142018 - 86956 Schongau

?? ?????????



???????? ??????????: 24142018 - 86956 Schongau

?? ?????????



???????? ??????????: 24142018 - 86956 Schongau

?? ?????????



???????? ??????????: 24142018 - 86956 Schongau

?? ?????????



???????? ??????????: 24142018 - 86956 Schongau

?? ?????????



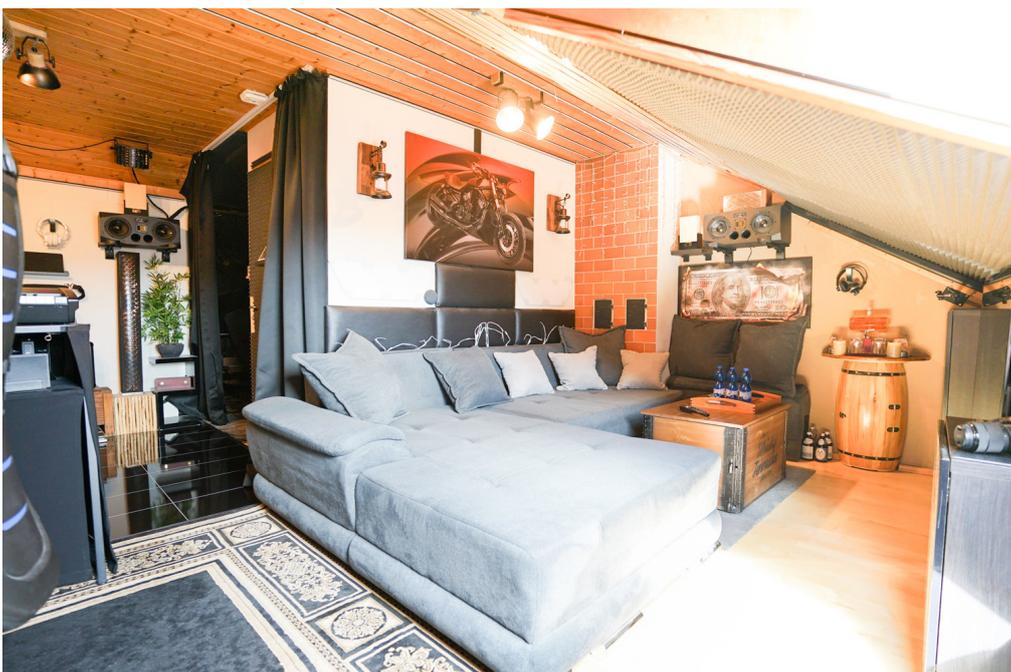
???????? ??????????: 24142018 - 86956 Schongau

?? ?????????



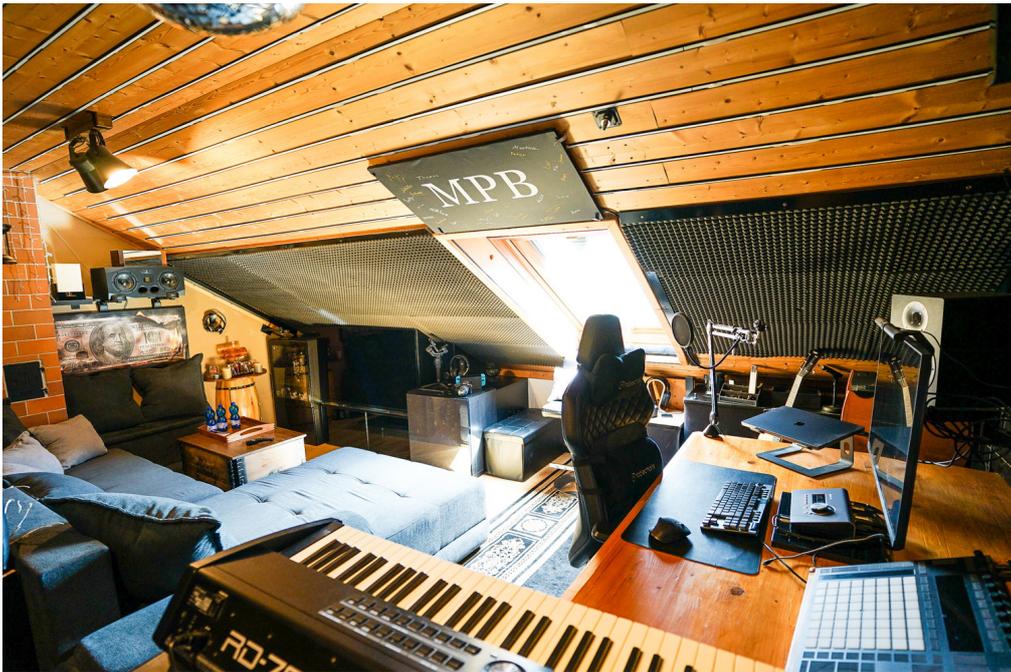
???????? ??????????: 24142018 - 86956 Schongau

?? ?????????



???????? ??????????: 24142018 - 86956 Schongau

?? ?????????



???????? ??????????: 24142018 - 86956 Schongau

?? ?????????



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)

???????? ??????????: 24142018 - 86956 Schongau

???????

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16.10.2023

---

**Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes**    Registriernummer: BY-2024-005289653    **3**

---

### Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen **9,6** kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)

↓ **Endenergieverbrauch dieses Gebäudes**  
**60,5 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**

↑ **Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes**  
**46,6 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**

---

**Endenergieverbrauch dieses Gebäudes** [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]    **60,5 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**

### Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

| Zeitraum   |            | Energieträger <sup>2</sup> | Primär-energie-faktor | Energiever-bruch [kWh] | Anteil Warmwasser [kWh] | Anteil Heizung [kWh] | Klima-faktor |
|------------|------------|----------------------------|-----------------------|------------------------|-------------------------|----------------------|--------------|
| von        | bis        |                            |                       |                        |                         |                      |              |
| 01.01.2021 | 31.12.2023 | Erdgas                     | 1,1                   | 17.567                 | 9.000                   | 8.567                | 0,96         |
| 01.01.2021 | 31.12.2023 | Holz                       | 0,2                   | 10.395                 | 0                       | 10.395               | 0,96         |
|            |            |                            |                       |                        |                         |                      |              |
|            |            |                            |                       |                        |                         |                      |              |

weitere Einträge in Anlage

---

### Vergleichswerte Endenergie <sup>3</sup>

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 an ein Wärmenetz angeschlossenen 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) 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.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>2</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh  
<sup>3</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ???????? ??? ???????? ??? ??? ????????. ??? ??  
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ??????????????.

??????? ???????: 24142018 - 86956 Schongau

??? ?????? ???????????

In einer ruhigen Siedlung des Schongauer Westens und nur 10 Minuten zum Bahnhof, befindet sich dieses teilweise modernisierte Reihenhaus. Das spannende Reihenhaus mit einer Wohnfläche von ca.125 Quadratmetern wurde im Jahr 1988 in Ziegelmassivbauweise errichtet. Im Eingangsbereich des Hauses finden Sie ein Gäste-WC sowie ausreichend Platz für Ihre Garderobe. Das Erdgeschoss bietet eine harmonische Kombination aus Wohnzimmer, Essbereich und Küche, die ein angenehmes Raumgefühl vermittelt. Ein Pelletofen, welcher im Jahr 2019 nachgerüstet wurde rundet das Ambiente ab. Von hier aus gelangen Sie direkt über das Wohnzimmer in den beheizten Wintergarten. Im 1. Stock befinden sich zwei schöne Schlafzimmer & ein großzügiges Badezimmer mit Whirlpoolbadewanne, Waschmaschinenanschluss und einer Dusche. Das Highlight hier im 1. OG ist das Elternschlafzimmer mit direktem Anschluss an den Balkon, mit Blick auf den Garten. Im Jahr 2020 wurde eine Neue Gasheizung verbaut - diese benötigt keinen Tank und wird über eine Direktleitung versorgt. Des weiteren finden Sie im ausgebauten Dachgeschoss, welches modernisiert und gedämmt wurde, einen tollen Raum mit einem großen Dachfenster welches im Jahr 2022 neu eingebaut wurde mit elektrischem Rolladen. Ein großzügiger Abstellraum befindet sich ebenfalls im Dachgeschoss. Das Haus ist vollunterkellert. Im UG befinden sich der Heizungsraum mit einem eingerichteten Büro, eine großzügige Vorratskammer und eine Werkstatt. Der idyllische, begrünte Garten mit Südausrichtung lässt mit seiner gemütlichen, bewachsenen Gestaltung den Wohlfühlfaktor steigen und lädt zu entspannenden Grillabenden im Sommer ein. Für kühlere Abende im Freien kann der beheizte Wintergarten genutzt werden. Verschiedene Modernisierungsarbeiten wurden vorwiegend zwischen den Jahren 2004 bis 2022 durchgeführt, wie zum Beispiel Anstriche und Böden im EG, der Wintergarten, das Gäste WC, das Bad im OG, und viele weitere. Eine Garage bietet Platz für KFZ und Fahrräder. Diese ist mit 15.000,- € zusätzlich zu erwerben. Zusammen beläuft sich der Gesamtpreis auf 555.000,- €. Das Haus hat mit seinem großzügigem Schnitt jede Menge Potenzial. Bei Interesse freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

??????? ???????: 24142018 - 86956 Schongau

???????????????? ???? ??????????

- Massivbauweise
- Wintergarten
- Gemütlich eingewachsener Südgarten
- Balkon
- Parkett-, Fliesen & Vinylböden
- Moderne Gasheizung (Erdgas mit Direktleitung)
- Moderner Pelletofen
- 2-Scheiben Isolierverglasung
- Schiebetüren
- Whirlpoolbadewanne
- Gartenhaus
- Überdachter Eingang
- Einbauküche mit Übereckbelichtung
- Separates Gäste WC
- Werkstatt im Keller
- Rollläden
- Großer Safe im Büro

??????? ????????: 24142018 - 86956 Schongau

??? ??? ??? ???????????

Das Haus in Schongau bietet eine hervorragende Lage, die sowohl die Ruhe einer Kleinstadt als auch eine ausgezeichnete Anbindung an größere Städte und Naturgebiete vereint. Schongau liegt im malerischen bayerischen Voralpenland und bietet eine hohe Lebensqualität. Schongau besticht durch seinen historischen Stadtkern mit gut erhaltenen mittelalterlichen Gebäuden und einer lebendigen Stadtmauer. Die Stadt bietet eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Fachgeschäfte und Wochenmärkte. Für Familien sind mehrere Schulen und Kindergärten in der Nähe erreichbar, ebenso wie Ärzte, Apotheken und diverse Freizeiteinrichtungen. Die Verkehrsanbindung von Schongau ist hervorragend. Die Stadt ist über die B17 gut an die umliegenden Regionen angebunden. Vom Haus aus erreicht man München in etwa 1 Stunde mit dem Auto. Der Münchner Hauptbahnhof ist zudem mit einer direkten Zugverbindung erreichbar, was Berufspendlern zugutekommt. Auch Augsburg ist innerhalb von 45 Minuten mit dem Auto zu erreichen, was zusätzliche berufliche und kulturelle Möglichkeiten bietet. Die Nähe zu den Alpen macht Schongau besonders attraktiv für Naturliebhaber und Outdoor-Enthusiasten. Die Berge sind in weniger als einer Stunde erreichbar und bieten zahlreiche Möglichkeiten zum Wandern, Skifahren und Bergsteigen. Der nahegelegene Ammersee und der Starnberger See laden zu Wassersportaktivitäten und entspannten Wochenendausflügen ein. Die Infrastruktur ist ausgezeichnet. Öffentliche Verkehrsmittel sind gut erreichbar, und es gibt regelmäßige Busverbindungen die fußläufig zu erreichen sind. Die Nähe zum Stadtzentrum gewährleistet kurze Wege zu allen wichtigen Einrichtungen und Freizeitangeboten. Zudem gibt es in Schongau mehrere Restaurants, Cafés und kulturelle Angebote, die das Leben hier angenehm und abwechslungsreich gestalten.

???????? ??????????: 24142018 - 86956 Schongau

?????? ????????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.8.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 60.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung  
ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1988. Die  
Energieeffizienzklasse ist B.

???????? ??????????: 24142018 - 86956 Schongau

????????????? ??????????????????

?? ???? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Dirk Bolsinger

---

Hinterer Anger 305 Landsberg am Lech  
E-Mail: [landsberg@von-poll.com](mailto:landsberg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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