

Schongau

# Einfamilienhaus in Toplage

Objektnummer: 25142009



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

KAUFPREIS: 685.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 147 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 812 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25142009 - 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: 25142009 - 86956 Schongau

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25142009                  |
| Wohnfläche   | ca. 147 m²                |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 5                         |
| Schlafzimmer | 3                         |
| Badezimmer   | 2                         |
| Baujahr      | 1978                      |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz, 1 x Garage |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 685.000 EUR                                                               |
| Haustyp     | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Holz                                                                      |
| Nutzfläche  | ca. 90 m²                                                                 |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon                            |

Objektnummer: 25142009 - 86956 Schongau

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                   |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergieverbrauch         | 203.00 kWh/m²a    |
| Energieausweis gültig bis  | 13.04.2035     | Energie-Effizienzklasse     | G                 |
| Befuerung                  | Öl             | Baujahr laut Energieausweis | 1978              |



Objektnummer: 25142009 - 86956 Schongau

## Die Immobilie





Objektnummer: 25142009 - 86956 Schongau

## Die Immobilie





Objektnummer: 25142009 - 86956 Schongau

## Die Immobilie





Objektnummer: 25142009 - 86956 Schongau

## Die Immobilie





Objektnummer: 25142009 - 86956 Schongau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25142009 - 86956 Schongau

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

### GUTSCHEIN

...für eine kostenfreie  
und unverbindliche  
Immobilienbewertung

kontaktieren Sie  
uns gerne

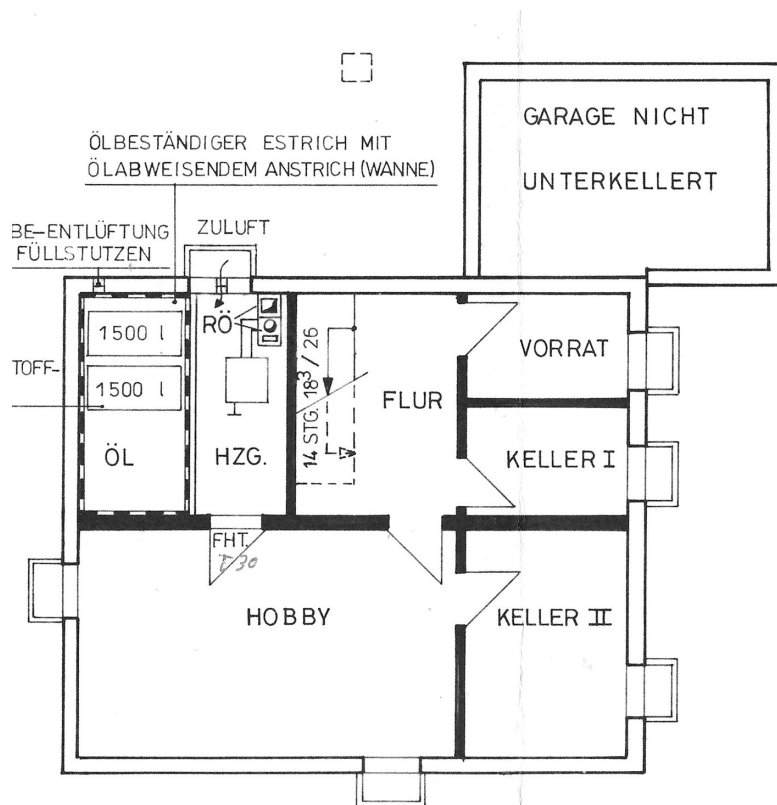
VON POLL IMMOBILIEN Landsberg am Lech  
+49 (0)8191 97 20 520  
landsberg@von-poll.com

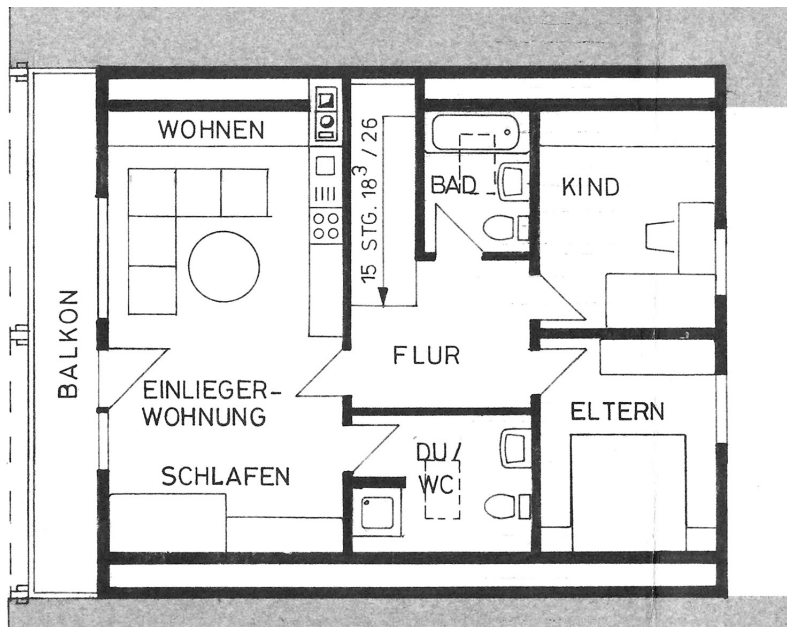
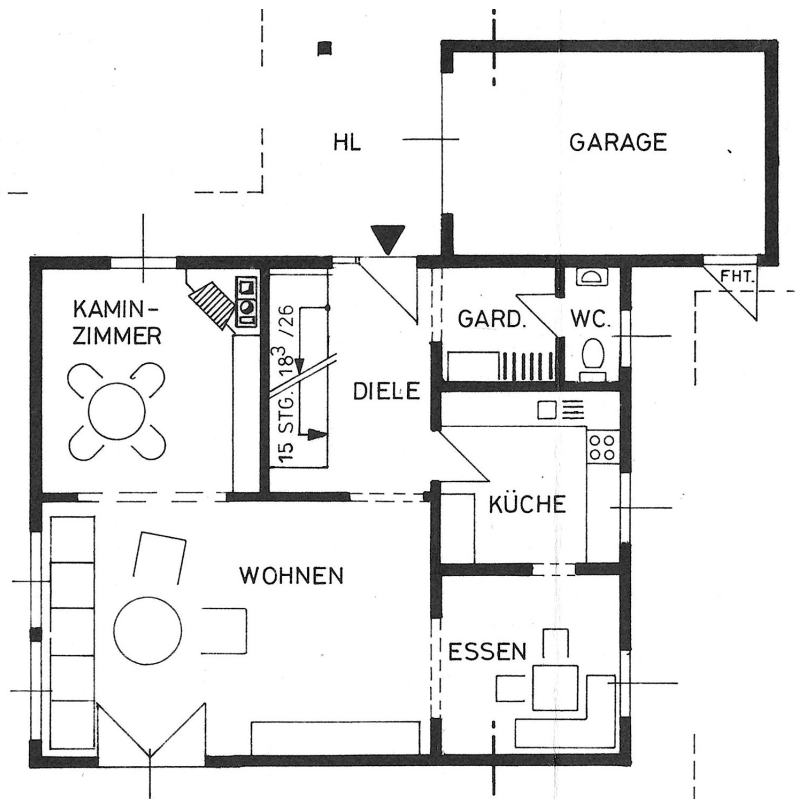
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



Objektnummer: 25142009 - 86956 Schongau

## Grundrisse





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: 25142009 - 86956 Schongau

## Ein erster Eindruck

Das spannende Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 147 Quadratmetern wurde im Jahr 1978 errichtet und befindet sich in einer sehr attraktiven Wohnlage von Schongau.

Im Eingangsbereich des Hauses finden Sie ein Gäste-WC sowie eine großzügige Diele mit ausreichend Platz für Ihre Garderobe. Das Erdgeschoss bietet eine harmonische Kombination aus Wohnzimmer, Kaminzimmer, Essbereich und Küche, welche ein angenehmes und offenes Raumgefühl vermitteln. Große Fensterflächen sorgen für eine tolle Belichtung zu jeder Tageszeit. Vom Wohn- sowie Esszimmer haben Sie einen direkten Zugang zum Garten.

Im 1. Stock befinden sich drei großzügige Schlafzimmer, zwei Badezimmer, darunter ein Duschbad und eines mit Badewanne. Das Highlight hier im 1. OG ist sicherlich das Elternschlafzimmer mit Zugang zum Westbalkon und Blick ins Grüne.

Das Haus ist vollunterkellert. Im UG befindet sich neben den üblichen Technik- und Abstellräumen auch die Waschküche und ein gemütlicher und beheizter Hobbyraum.

Der idyllische Garten mit Süd-, Ost- und Westausrichtung lässt mit seiner gelungenen Gestaltung sofort den Wohlfühlfaktor steigen und lädt zu entspannten Grillabenden im Sommer ein. Der überdachte Freisitz auf der Südseite hat eine hohe Aufenthaltsqualität und erweitert den Wohnraum im Erdgeschoss. Auf der Ostseite ist das Grundstück kaum einsehbar, so dass Sie dort sehr privat die Sonne und den Garten genießen können.

Eine Garage und der zusätzliche Außenstellplatz bieten ausreichend Platz für Autos, Motor- bzw. Fahrräder. Das Haus bietet mit seinem Schnitt, bzw. der gelungenen Grundrissgestaltung jede Menge Potenzial für Familien, aber auch die Möglichkeit, Büro- und Hobbyräume einzurichten. Im ausgeschriebenen Kaufpreis ist die Küche, die Garage sowie der Stellplatz bereits enthalten.

Bei Interesse freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Objektnummer: 25142009 - 86956 Schongau

## Ausstattung und Details

- zwei Bäder
- Gäste WC
- Fliesen-/ Laminat- und Teppichböden
- Echtholztreppe
- Rolläden
- Kaminofen
- Einbauküche
- Garage und Stellplatz
- komplett unterkellert
- überdachter Freisitz
- Westbalkon
- Hobbyraum



Objektnummer: 25142009 - 86956 Schongau

## Alles zum Standort

Das gemütliche Einfamilienhaus liegt in einer ruhigen Wohnsiedlung von Schongau und bietet sowohl die Ruhe einer Kleinstadt als auch eine ausgezeichnete Anbindung an größere Städte und Naherholungsgebiete. Schongau, mit seinen ca. 12.700 Einwohnern, liegt im malerischen bayerischen Voralpenland und bietet eine hohe Lebensqualität.

Der Ort besticht durch seinen historischen Stadtkern mit gut erhaltenen mittelalterlichen Gebäuden und einer lebendigen Stadtmauer. Die Stadt bietet eine Vielzahl von Restaurants, Cafes und 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 ist hervorragend. Die Stadt ist über die B17 gut an die umliegenden Regionen angebunden. Vom Haus aus erreicht man München, mit dem Auto in etwa einer Stunde. Der Münchner Hauptbahnhof ist zudem mit einer direkten Zugverbindung erreichbar, was Berufspendlern zugutekommt. Auch Augsburg ist innerhalb von 45 Minuten zu erreichen.

Die Nähe zu den Alpen macht Schongau besonders attraktiv für Naturliebhaber und Outdoor-Enthusiasten. Die Berge sind in ca. 30 Minuten erreichbar und bieten zahlreiche Möglichkeiten zum Wandern, Skifahren und Bergsteigen. Der nahegelegene Ammersee und der Starnberger See laden zu Wassersportaktivitäten und entspannten Wochenendausflügen ein.

Öffentliche Verkehrsmittel sind zu Fuß gut erreichbar, und es gibt regelmäßige Busverbindungen. Die Nähe zum Stadtzentrum gewährleistet kurze Wege zu allen wichtigen Läden, Einrichtungen und Freizeitangeboten. Wohnen Sie doch einfach dort, wo andere gerne Urlaub machen.

Objektnummer: 25142009 - 86956 Schongau

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.4.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 203.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

Objektnummer: 25142009 - 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](mailto:landsberg@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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