

Wessobrunn

Doppelhaushälfte im bayerischen Landhausstil

Property ID: 25142033



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 675.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 117 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 366 m²

Property ID: 25142033 - 82405 Wessobrunn

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25142033 - 82405 Wessobrunn

At a glance

Property ID	25142033
Living Space	ca. 117 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	5
Bedrooms	4
Bathrooms	1
Year of construction	1991
Type of parking	2 x Garage

Purchase Price	675.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2023
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25142033 - 82405 Wessobrunn

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Oil	Final energy consumption	147.00 kWh/m²a
Energy certificate valid until	26.07.2032	Energy efficiency class	E
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1991

Property ID: 25142033 - 82405 Wessobrunn

The property



Property ID: 25142033 - 82405 Wessobrunn

The property



Property ID: 25142033 - 82405 Wessobrunn

The property



Property ID: 25142033 - 82405 Wessobrunn

The property



Property ID: 25142033 - 82405 Wessobrunn

The property



Property ID: 25142033 - 82405 Wessobrunn

The property



Property ID: 25142033 - 82405 Wessobrunn

The property



Property ID: 25142033 - 82405 Wessobrunn

The property



Property ID: 25142033 - 82405 Wessobrunn

Floor plans

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 147 kWh/(m²·a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes 162 kWh/(m²·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 147 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum	von	bis	Energieträger ²	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor
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 Anlage

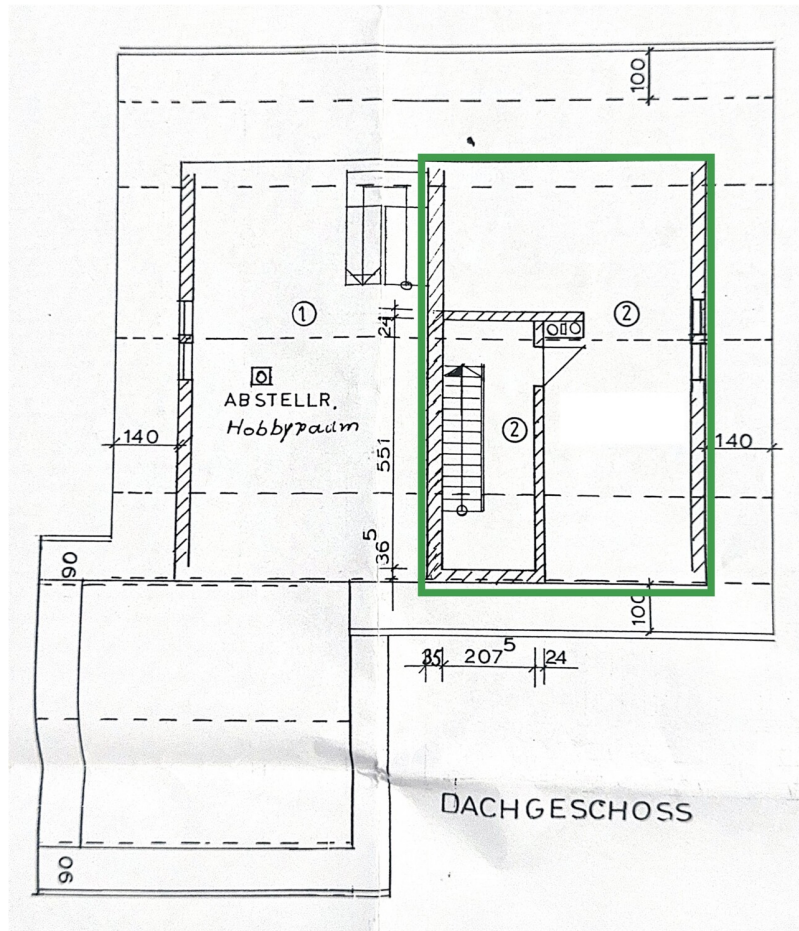
Vergleichswerte Endenergie³

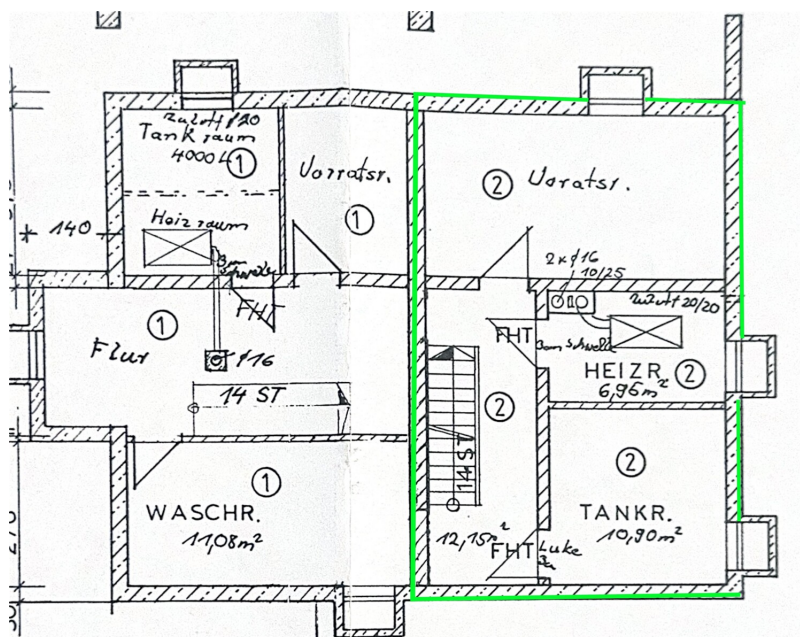
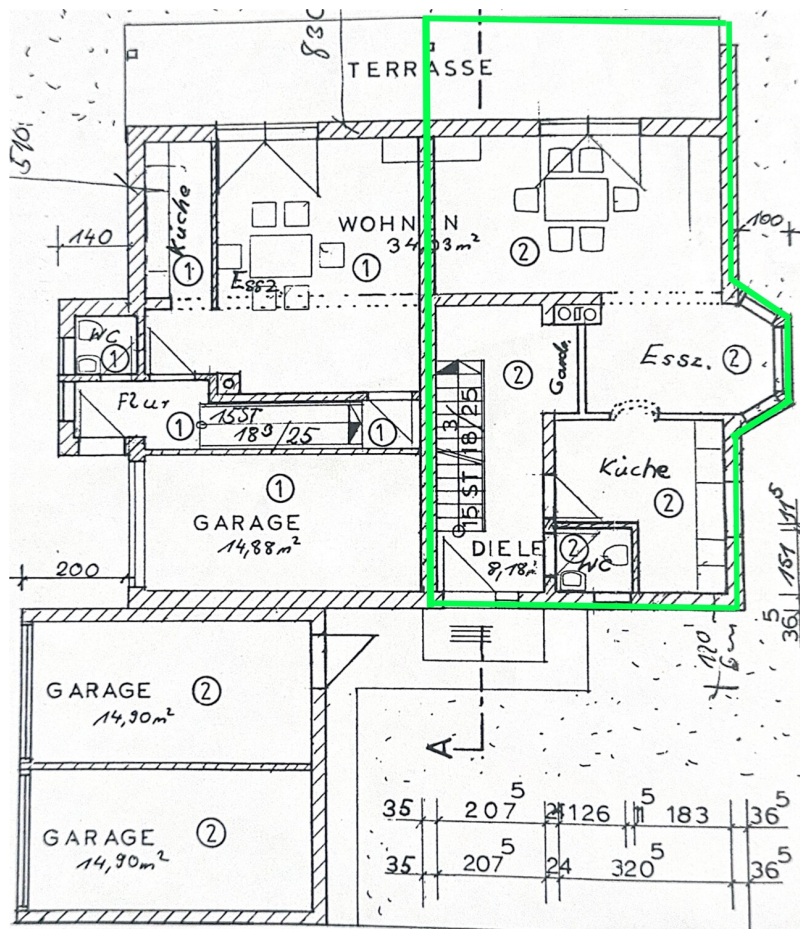
Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird. Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

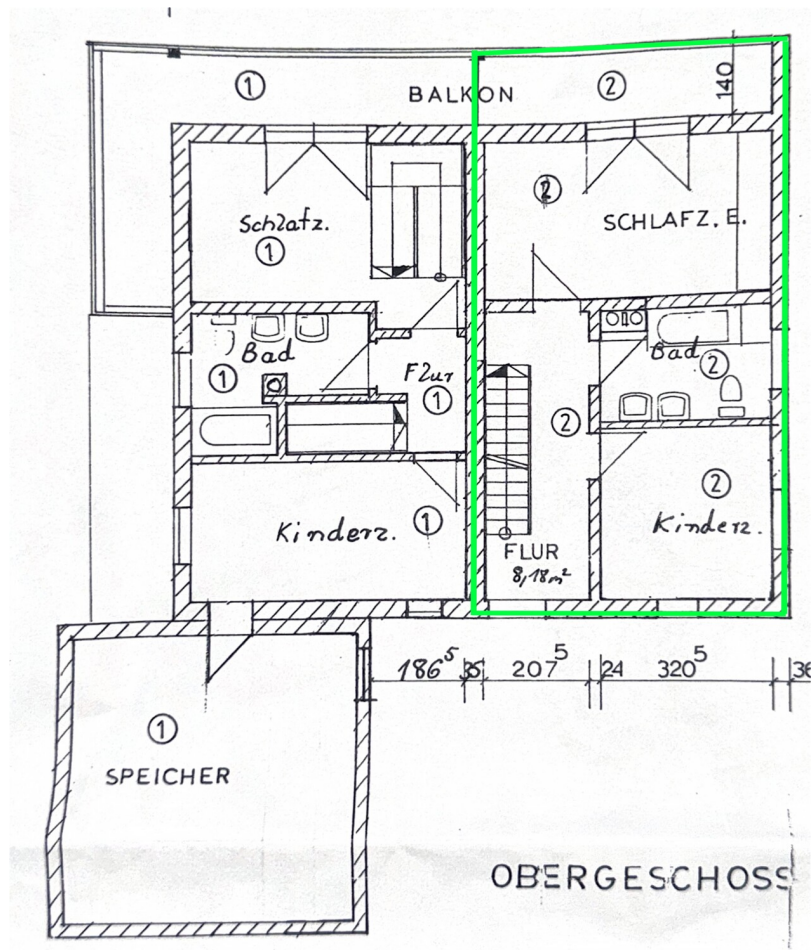
Erläuterungen zum Verfahren

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 Energieausweises
² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh
³ EPH: Endenergiekessel, MFH: Mehrfamilienhaus







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25142033 - 82405 Wessobrunn

A first impression

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, zwei weitere Stellplätze direkt am Haus sowie zusätzliche öffentliche Parkmöglichkeiten in der ruhigen 30er-Zone.

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

Property ID: 25142033 - 82405 Wessobrunn

Details of amenities

- 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

Property ID: 25142033 - 82405 Wessobrunn

All about the location

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.

Property ID: 25142033 - 82405 Wessobrunn

Other information

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.

Property ID: 25142033 - 82405 Wessobrunn

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Dirk Bolsinger

Hinterer Anger 305, 86899 Landsberg am Lech

Tel.: +49 8191 - 97 20 52 0

E-Mail: landsberg@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com