

Fuchstal

# Energieeffizientes Einfamilienhaus

Objektnummer: 25142028



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

KAUFPREIS: 574.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 130 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 650 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25142028 - 86925 Fuchstal

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

Objektnummer: 25142028 - 86925 Fuchstal

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 25142028   |
| Wohnfläche   | ca. 130 m² |
| Dachform     | Satteldach |
| Zimmer       | 4          |
| Schlafzimmer | 3          |
| Badezimmer   | 1          |
| Baujahr      | 2000       |
| Stellplatz   | 2 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 574.000 EUR                                                               |
| Haus                       | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2021                                                                      |
| Bauweise                   | Fertigteile                                                               |
| Nutzfläche                 | ca. 58 m²                                                                 |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon      |

Objektnummer: 25142028 - 86925 Fuchstal

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                        |                             |               |
|----------------------------|------------------------|-----------------------------|---------------|
| Wesentlicher Energieträger | Luft/Wasser-Wärmepumpe | Energieinformationen        | VERBRAUCH     |
| Energieausweis gültig bis  | 30.07.2035             | Endenergieverbrauch         | 47.20 kWh/m²a |
| Befuerung                  | Luft/Wasser-Wärmepumpe | Energie-Effizienzklasse     | A             |
|                            |                        | Baujahr laut Energieausweis | 2000          |



Objektnummer: 25142028 - 86925 Fuchstal

## Die Immobilie





Objektnummer: 25142028 - 86925 Fuchstal

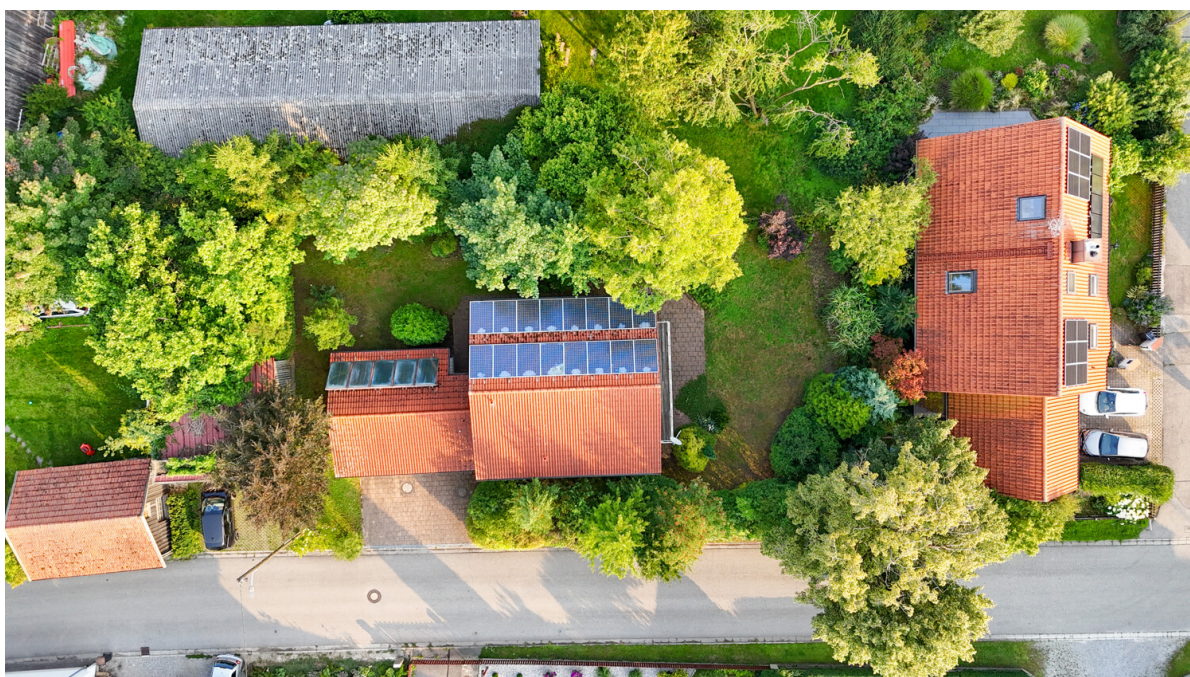
## Die Immobilie





Objektnummer: 25142028 - 86925 Fuchstal

## Die Immobilie





Objektnummer: 25142028 - 86925 Fuchstal

## Die Immobilie





Objektnummer: 25142028 - 86925 Fuchstal

## Die Immobilie



Objektnummer: 25142028 - 86925 Fuchstal

## Die Immobilie





Objektnummer: 25142028 - 86925 Fuchstal

## Die Immobilie



Objektnummer: 25142028 - 86925 Fuchstal

## Die Immobilie





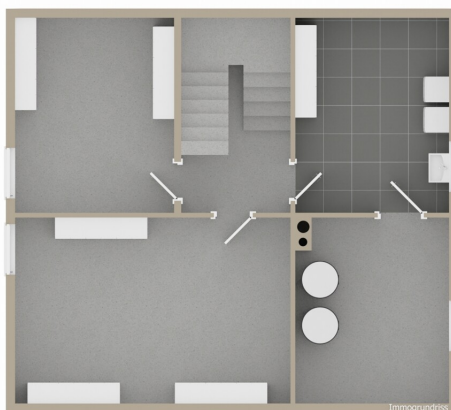
Objektnummer: 25142028 - 86925 Fuchstal

## Die Immobilie



Objektnummer: 25142028 - 86925 Fuchstal

## Grundrisse







## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

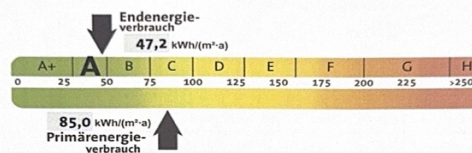
gemäß den §§ 79 ff. Novelle Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 19.10.2023<sup>1</sup>

### Erfasster Energieverbrauch

Registrierungsnummer BY-2025-005878731

3

### Energieverbrauch des Gebäudes

Treibhausgasemissionen 26,5<sup>2</sup> kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent t/(m²·a)

Endenergieverbrauch des Gebäudes (Pflichtangabe bei Immobilienanzeigen)

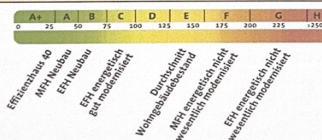
47,2 kWh/(m²·a)

### Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

| Zeitraum   |            | Energieträger <sup>3</sup> | Primär-<br>energie-<br>faktor | Energieverbrauch<br>[kWh] | Anteil<br>Warmwasser<br>[kWh] | Anteil Heizung<br>[kWh] | Klima-<br>faktor |
|------------|------------|----------------------------|-------------------------------|---------------------------|-------------------------------|-------------------------|------------------|
| von        | bis        |                            |                               |                           |                               |                         |                  |
| 01.01.2022 | 31.12.2022 | Strom                      | 1,8                           | 11721,0                   | 2109,8                        | 9611,2                  | 1,00             |
| 01.01.2023 | 31.12.2023 | Strom                      | 1,8                           | 7581,0                    | 1364,6                        | 6216,4                  | 1,02             |
| 01.01.2024 | 31.12.2024 | Strom                      | 1,8                           | 5403,0                    | 972,5                         | 4430,5                  | 1,01             |

☐ weitere Einträge in Anlage

### Vergleichswerte Endenergie



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<sub>n</sub>) 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.

<sup>1</sup>Siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>2</sup>EHF: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

<sup>3</sup>Gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

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: 25142028 - 86925 Fuchstal

## Ein erster Eindruck

Dieses Einfamilienhaus vereint hochwertige Bauweise, energieeffiziente Technik und ein durchdachtes Raumkonzept – ideal für Familien, die gesund und nachhaltig wohnen möchten.

Die Exposébilder wurden am 06.08.2025 gegen 18:30 Uhr aufgenommen. Einzelne Gegenstände wurden nachträglich mittels KI entfernt, um eine aufgeräumte Darstellung zu ermöglichen. An der baulichen Substanz sowie an der realen Beschaffenheit der Immobilie wurden keine Veränderungen vorgenommen. Die Bilder entsprechen somit weiterhin der tatsächlichen Gegebenheit.

Das Haus wurde im Jahr 2000 in traditioneller Fachwerkkonstruktion errichtet. Die rund 27cm starken Außenwände aus Fichtenkonstruktionsholz und die kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung schaffen ein durchweg angenehmes und gesundes Raumklima. Die Beheizung erfolgt über eine moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe, ergänzt durch eine Photovoltaikanlage und Solarthermie – ein zukunftsweisendes Energiekonzept, das Betriebskosten spart und Umweltbewusstsein zeigt.

Mit einer Wohnfläche von ca. 130m<sup>2</sup> (inkl. 1/3 der Terrasse) bietet das Haus ausreichend Platz für die ganze Familie. Im Erdgeschoss erwarten Sie ein Gäste-WC, eine praktische Garderobennische sowie die Küche mit Naturstein-Arbeitsplatte. Das lichtdurchflutete Wohnzimmer mit vier bodentiefen Fenstern bietet direkten Zugang zur Terrasse und überzeugt mit Helligkeit und Großzügigkeit.

Über das Treppenhaus gelangen Sie in den gepflegten, gefliesten Keller, der ebenfalls beheizt ist. Hier stehen Ihnen vier gut nutzbare Räume zur Verfügung:

eine Werkstatt/Hobbyraum (ca. 21m<sup>2</sup>),

ein Lagerraum (ca. 12m<sup>2</sup>),

ein Waschraum (ca. 12m<sup>2</sup>),

sowie ein Technik-/Heizungsraum (ca. 12m<sup>2</sup>).

Im Obergeschoss befinden sich drei helle Schlafzimmer sowie ein stilvoll ausgestattetes



Tageslichtbad mit Doppelwaschbecken, Dusche, freistehender Badewanne und WC. Ein Balkon mit ca. 9?m<sup>2</sup> verbindet die beiden Kinderzimmer und erweitert den Wohnkomfort ins Freie. Besonders beeindruckend ist das bis zu 3,8?m hohe Dachgeschoss mit hochwertiger Steinwolle-Dämmung (18?cm) – ein echtes Highlight für Liebhaber luftiger Räume.

Im Außenbereich lädt die sonnige West-Terrasse zu gemütlichen Grillabenden ein. Der ca. 380?m<sup>2</sup> große Garten bietet viel Platz zum Spielen, Entspannen und Gärtnern. Abgerundet wird das Angebot durch eine großzügige Doppelgarage sowie zusätzliche Parkmöglichkeiten in der verkehrsberuhigten 30er-Zone direkt vor dem Haus.

Die umliegende Natur – mit den Bergen in unmittelbarer Nähe – lädt zu erholsamen Spaziergängen und vielfältigen Freizeitaktivitäten ein.

Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung von diesem besonderen Zuhause. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Objektnummer: 25142028 - 86925 Fuchstal

## Ausstattung und Details

- Holzständerbauweise
- Massiver Keller mit Perimeterdämmung
- Luft-/Wasserwärmepumpe
- Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Badezimmer mit Doppelwaschbecken, Dusche & Badewanne
- 2-Fach verglaste Kunststofffenster (Isolierverglasung)
- Photovoltaikanlage 4,56Kw/p
- Solarthermieanlage
- Doppelgarage
- Schiffsbodenparkett
- Fliesenböden
- Hochwertige Teppichböden
- Einbauküche
- Gäste-WC
- Balkon
-



Objektnummer: 25142028 - 86925 Fuchstal

## Alles zum Standort

Die angebotene Immobilie befindet sich in einer besonders reizvollen Lage im südlichen Landkreis Landsberg am Lech. Umgeben von sanften Hügeln, weitläufigen Feldern und dichten Wäldern bietet die Umgebung eine idyllische und naturnahe Wohnqualität. Trotz der ländlichen Prägung profitieren Bewohner hier von einer gut ausgebauten Infrastruktur und einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung. Über die nahegelegene B17 erreicht man die Städte Landsberg am Lech, Schongau sowie die A96 in wenigen Fahrminuten. Diese Anbindung macht den Standort auch für Pendler in Richtung München oder Memmingen attraktiv.

Im näheren Umkreis befinden sich alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs: Ein Supermarkt, Bäckerei, Metzgerei sowie gastronomische Betriebe sorgen für eine gute Nahversorgung. Für Familien besonders interessant ist das Angebot an Bildungs- und Betreuungseinrichtungen – mit Kindergarten, Grund- und Mittelschule direkt im Gemeindegebiet (fußläufig). Weiterführende Schulen sind in der nahegelegenen Kreisstadt gut erreichbar.

Auch in puncto Freizeitgestaltung hat die Umgebung einiges zu bieten. Die landschaftlich reizvolle Lage lädt zu vielfältigen Aktivitäten im Freien ein: Ein gut ausgebautes Netz an Wander- und Radwegen – darunter Abschnitte der historischen „Via Claudia Augusta“ – erschließt die Region in alle Richtungen. Im Sommer bieten kleine Seen und Weiher attraktive Möglichkeiten zur Erholung, während im Winter Langlaufloipen und ein kleiner Skilift für sportliche Abwechslung sorgen. Zudem bereichern kulturelle Sehenswürdigkeiten wie die barocke Kirche St. Johann Baptist oder die Wallfahrtskapelle „Maria im Stock“ das Umfeld. Eine aktive Dorfgemeinschaft, regelmäßige Feste und Projekte wie ein öffentlicher Naschgarten fördern das Zusammenleben und verleihen dem Ort eine besondere Lebensqualität.

Insgesamt bietet die Lage eine gelungene Kombination aus ländlicher Ruhe, guter Erreichbarkeit und hoher Lebensqualität – ideal für Familien, Naturliebhaber und alle, die das Leben im Grünen mit kurzen Wegen zu städtischer Infrastruktur verbinden möchten.

Objektnummer: 25142028 - 86925 Fuchstal

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.7.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 47.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000.

Die Energieeffizienzklasse ist A.



Objektnummer: 25142028 - 86925 Fuchstal

## 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)