

Landsberg am Lech
charmantestes Altstadtthaus

Objektnummer: 23142028a



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 539.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 118 m² • ZIMMER: 4.5 • GRUNDSTÜCK: 95 m²

Objektnummer: 23142028a - 86899 Landsberg am Lech

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

Objektnummer: 23142028a - 86899 Landsberg am Lech

Auf einen Blick

| | |
|---------------|------------------------|
| Objektnummer | 23142028a |
| Wohnfläche | ca. 118 m ² |
| Dachform | Satteldach |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung |
| Zimmer | 4.5 |
| Schlafzimmer | 3 |
| Badezimmer | 1 |
| Baujahr | 1670 |

| | |
|----------------------------|---|
| Kaufpreis | 539.000 EUR |
| Haus | |
| Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2015 |
| Bauweise | Massiv |
| Nutzfläche | ca. 28 m ² |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Kamin |

Objektnummer: 23142028a - 86899 Landsberg am Lech

Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|-------------|----------------|----------------------|------|
| Heizungsart | Zentralheizung | Energieinformationen | KEIN |
| Befuerung | Gas | | |

Objektnummer: 23142028a - 86899 Landsberg am Lech

Die Immobilie



Objektnummer: 23142028a - 86899 Landsberg am Lech

Die Immobilie



Objektnummer: 23142028a - 86899 Landsberg am Lech

Die Immobilie



Objektnummer: 23142028a - 86899 Landsberg am Lech

Die Immobilie



Objektnummer: 23142028a - 86899 Landsberg am Lech

Die Immobilie



Objektnummer: 23142028a - 86899 Landsberg am Lech

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



Objektnummer: 23142028a - 86899 Landsberg am Lech

Ein erster Eindruck

Angeboten wird hier ein historisches Stadthaus in Landsberg am Lech und nur ca. 3 Minuten vom Hauptplatz entfernt. Das massiv gebaute Haus wurden ursprünglich ca. 1670 errichtet und in den Jahren 2013 bis 2015 umfassend saniert. Modernisierungsarbeiten im Bad und WC sowie der Einbau einer Küche ist jedoch noch erforderlich. Durch die teilweise historischen Böden, Innentüren, Treppen, Fenterläden sowie den Sichtdachstuhl, hat die Immobilie ihren reizvollen "Charme" erhalten. Im teilweise unterkellerten Zugangsbereich befinden sich eine kleine Diele und ein WC. Neben den Hauszugang befindet sich ein Kellerraum sowie ein Abstellbereich für z. B. Mülltonnen, Brennholz, Fahrräder und Geräte. Über die charmante, historische Treppe erreichen Sie den EG-Bereich mit einem sehr großzügigen Wohnraum, einem Abstellraum, welcher als Küche ausgebaut werden kann, einer Diele sowie einem kleinen Bad. Der Wohnraum ist durch die eingebaute Schiebetüren, in 2 Räume teilbar. Direkt vom Wohnzimmer gelangen Sie auf die gemütliche und kaum einsehbare Terrasse, welche sehr selten bei Altstadthäusern zu finden ist. Im nächsten Obergeschoss befinden sich zwei Wohn-/ Schlafräume, eine gut belichtete Diele, ein weiterer Abstellraum sowie der Zugang zum stilvoll ausgebauten Dachgeschoss mit Sichtdachstuhl. Im Dachgeschoss besteht die Möglichkeit zusätzliche Gauben einzubauen sowie den großen Dachraum in zwei Zimmer zu unterteilen. Durch den innenliegenden Lichthof erwartet Sie eine tolle Belichtung, besonders des Dachgeschosses. Es bestehen attraktive Fördermöglichkeiten z.B. § 10 f EStG (selbstgenutztes Wohneigentum - Sonderausgabenabzug) bzw. § 7 i erhöhte Abschreibung für Gebäude bei Baudenkmalern (z.B. 8 Jahre je 9 % und 4 Jahre je 7 % der anerkannten Herstellungskosten). Die Haus steht unter Denkmalschutz. Die hier gezeigten historischen Grundrisse wurden teilweise verändert und geben nicht alle Geschosse korrekt wieder. Die Immobilie steht in Abstimmung im Sommer 2024 zur Verfügung. Bei Interesse freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme.

Objektnummer: 23142028a - 86899 Landsberg am Lech

Ausstattung und Details

historische Dielen- und Parkettböden
teilweise historische Holztüren
Kunststoffisoliertglasfenster
massive Bauweise
Kaminofen
Lichthof
Bad und ein sep. WC
Dachebene mit Sichtdachstuhl
Zentral-Gasheizung modernisiert, Versorgung über Nachbarhaus
edle Holzböden, teilweise modernisiert
Fassade modernisiert
Elektrik erneuert
teilweise unterkellert
Bücherregale
schöne Terrasse

Objektnummer: 23142028a - 86899 Landsberg am Lech

Alles zum Standort

Das Stadthaus liegt zentral und dennoch sehr ruhig in der Innenstadt von Landsberg am Lech. Die Verkehrsanbindung sowie die Mikrolage sind hervorragend. Alle Dinge des täglichen Bedarfs, wie Geschäfte, Schulen, Kindergärten, Ärzte, Banken und Gaststätten erreichen Sie fußläufig im nahen Umfeld. Den Bahnhof erreichen Sie zu Fuß in ca. 8 Minuten und der Lech liegt in nur ca. 5 Minuten Entfernung. Die Altstadt von Landsberg mit ihren gut erhaltenen mittelalterlichen Gebäuden und malerischen Plätzen ist ideal zum Flanieren und Entdecken. Die Uferpromenade entlang des Lechs lädt zu entspannten Spaziergängen und Radtouren ein. Die gastronomische Szene in Landsberg ist lebendig, mit einer breiten Auswahl an Restaurants, Cafés und Biergärten, in denen Sie die regionale bayerische Küche genießen können. Kulturell Interessierte werden von den zahlreichen historischen Sehenswürdigkeiten, Museen und Galerien in der Stadt begeistert sein. Für Sportbegeisterte gibt es in der Umgebung Wandermöglichkeiten in den nahegelegenen Alpen und Wassersportmöglichkeiten auf dem nahegelegenen Seen wie zum Beispiel der Ammersee. Skigebiete in den Alpen erreichen Sie nach ca. 1 Std. Die nächst größeren Städte wie München und Augsburg sind in ca. 30 Min. zu erreichen und Kaufbeuren und Schongau erreichen Sie in nur ca. 20 Minuten. Landsberg hat ca. 30.000 Einwohner und bietet durch seine direkte Lage am Lech, die historische Altstadt, die umliegenden Seen und Wälder sowie die Alpennähe einen sehr hohen Freizeit- und Erholungswert. Wohnen Sie dort wo andere gerne Urlaub machen.

Objektnummer: 23142028a - 86899 Landsberg am Lech

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Dirk Bolsinger

Hinterer Anger 305 Landsberg am Lech

E-Mail: landsberg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com