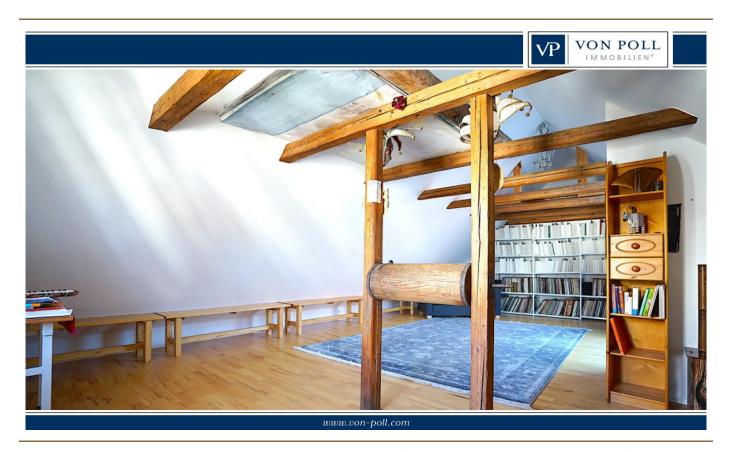


Landsberg am Lech

charmantes Altstadthaus

Objektnummer: 23142028a



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



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



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		

539.000 EUR	
Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises	
Massiv	
ca. 28 m²	
Terrasse, Gäste-WC, Kamin	

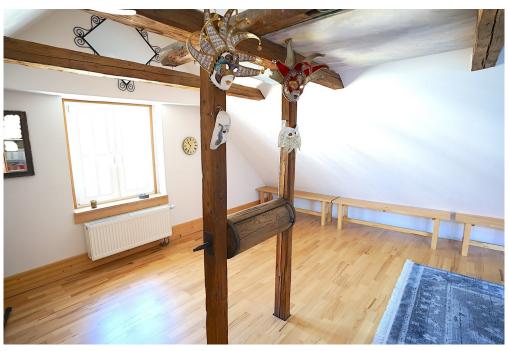


Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	KEIN
Befeuerung	Gas		







































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 Baudenkmälern (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.



Ausstattung und Details

historische Dielen- und Parkettböden teilweise historische Holztüren Kunststoffisolierglasfenster 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



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.



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