

Landsberg am Lech – Landsberg Stadt

# Für Familien, Home Business und Altersgerecht - Wohnen nahe am Lech

Objektnummer: 24142028



KAUFPREIS: 799.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 156 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4.5 • GRUNDSTÜCK: 430 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24142028 - 86899 Landsberg am Lech – Landsberg Stadt

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

Objektnummer: 24142028 - 86899 Landsberg am Lech – Landsberg Stadt

## Auf einen Blick

Objektnummer	24142028
Wohnfläche	ca. 156 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	4.5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2010
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	799.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 2,499 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Holz
Nutzfläche	ca. 25 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 24142028 - 86899 Landsberg am Lech – Landsberg Stadt

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergieverbrauch	57.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	11.10.2032	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Gas		



Objektnummer: 24142028 - 86899 Landsberg am Lech – Landsberg Stadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 24142028 - 86899 Landsberg am Lech – Landsberg Stadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 24142028 - 86899 Landsberg am Lech – Landsberg Stadt

# Die Immobilie



Objektnummer: 24142028 - 86899 Landsberg am Lech – Landsberg Stadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 24142028 - 86899 Landsberg am Lech – Landsberg Stadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24142028 - 86899 Landsberg am Lech – Landsberg Stadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 24142028 - 86899 Landsberg am Lech – Landsberg Stadt

## Die Immobilie





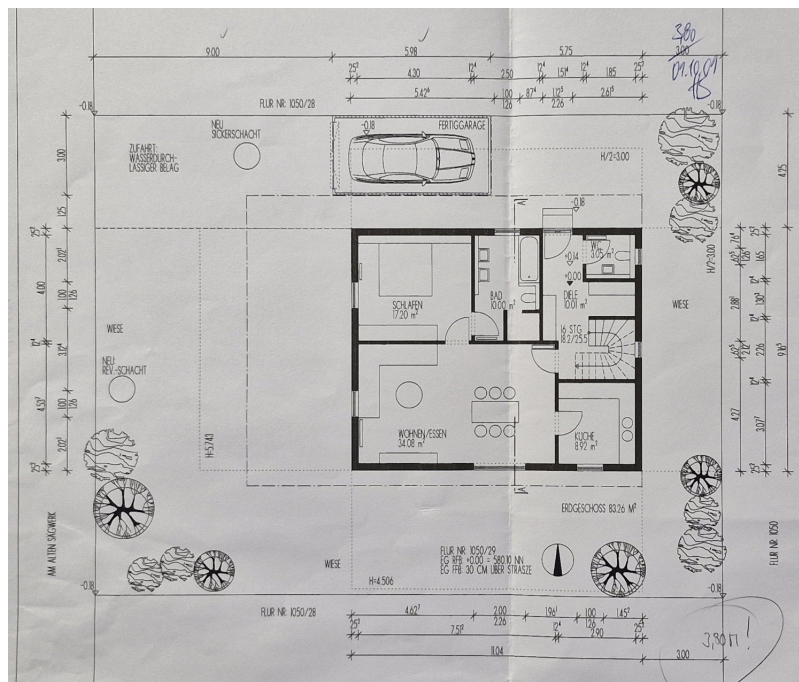
Objektnummer: 24142028 - 86899 Landsberg am Lech – Landsberg Stadt

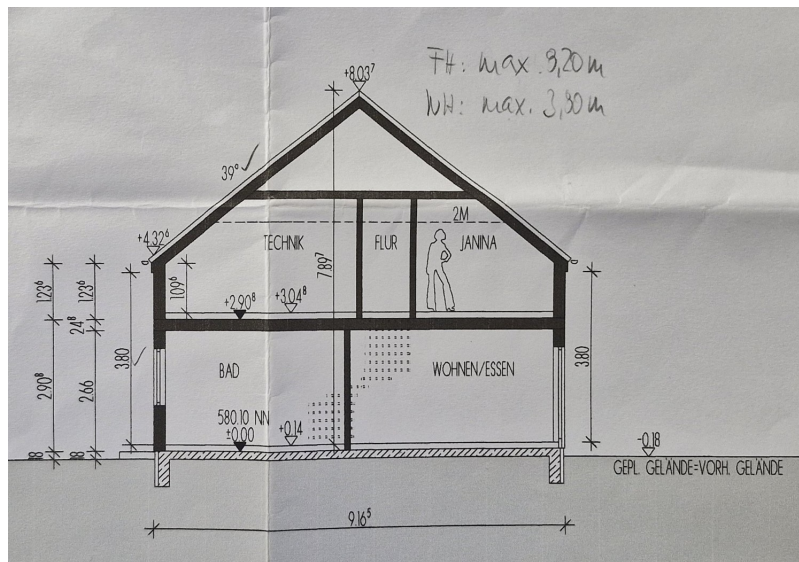
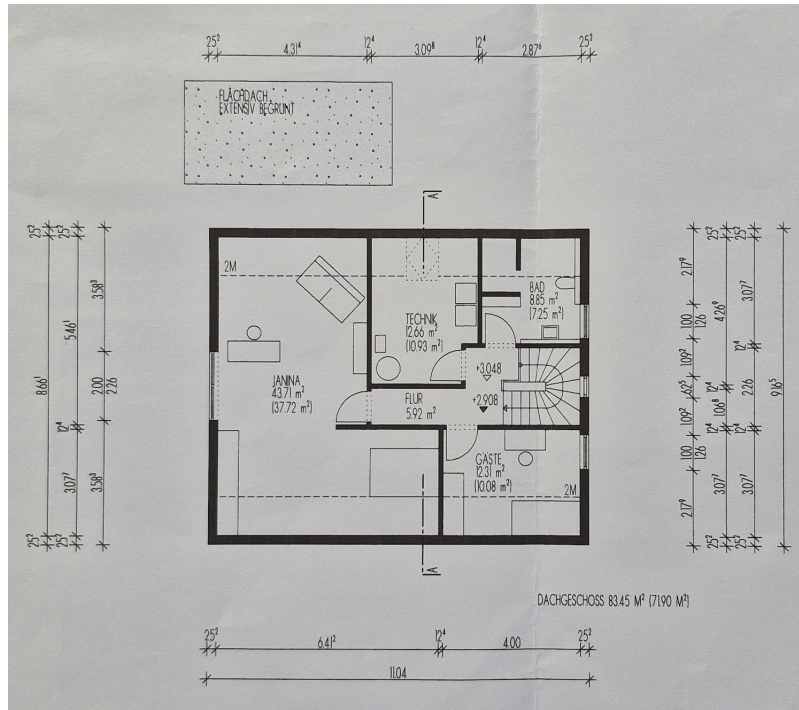
## Die Immobilie



Objektnummer: 24142028 - 86899 Landsberg am Lech – Landsberg Stadt

## 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: 24142028 - 86899 Landsberg am Lech – Landsberg Stadt

## Ein erster Eindruck

Das schmucke, energieeffiziente Haus wurde im Jahr 2010 in Holzständerbauweise errichtet. Mit ca. 156 Quadratmetern Wohnfläche haben Sie genügend Platz für die ganze Familie. Aufgrund einer intelligenten Anordnung und Schnitt der einzelnen Räume, kann das Haus aber im Alter auch komplett im Erdgeschoss bewohnt werden. Es ist in beiden Geschossen eine DSI LAN Verbindung möglich. Im Obergeschoss finden Sie 2 Schlafzimmer, eines der Schlafzimmer kann aufgrund seiner Größe bei Bedarf nochmals unterteilt werden. Ein Badezimmer mit ebenerdiger Dusche, sowie der Hauswirtschaftsraum mit der Heizungsanlage befindet sich ebenfalls im Obergeschoss. Die Dusche im OG Bad kann problemlos durch Badewanne ersetzt werden. Im Erdgeschoss befindet sich zudem eine Entkalkungsanlage. Weiter geht es im Erdgeschoss, dort finden Sie im geräumigen Eingangsbereich auf der linken Seite ein Gäste WC und eine kleine Abstellkammer. Geradeaus kommt man direkt in das sehr große und helle Wohnzimmer, an welches die Küche anschließt und darüber hinaus auch ein Großes Schlafzimmer mit exklusivem Zugang in ein großzügiges Badezimmer mit bodengleicher und Rollstuhlgerechter Dusche. Beide Badezimmer sind darüber hinaus mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie auf die Südausgerichtete Terrasse, welche zur südwestlichen Seite bei Bedarf auch noch erweitert werden könnte. Der einfach gehaltene Garten bietet sowohl ausreichend Platz, als auch genügend Gestaltungsmöglichkeiten, um sonnige Tage beim Grillen mit Freunden, oder Entspannen ausgiebig genießen zu können. Die Einzelgarage mit el. Tor verfügt über Licht und einen Stromanschluss und ist über die ca. 8m lange Einfahrt in welcher noch ein bis zwei weitere Kfz Platz finden können, zu befahren. Durch die großzügige Fläche vor dem Haus lässt sich bei Bedarf auch noch ein weiterer Kfz Stellplatz schaffen. Im Kaufpreis sind die Küche und die Einzelgarage bereits enthalten. Bei Interesse freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme.

Objektnummer: 24142028 - 86899 Landsberg am Lech – Landsberg Stadt

## Alles zum Standort

Der Landkreis Landsberg am Lech liegt in Oberbayern und überzeugt mit seinen vielfältigen Freizeitgestaltungsmöglichkeiten. In etwa 50 Meter Entfernung (Luftlinie) befindet sich der Lech. Die Verkehrsanbindung (Bushaltestelle, Bahnhof und A96) sowie die Mikrolage sind hervorragend. Alle Bestandteile des täglichen Bedarfs, wie Supermärkte, Banken, Restaurants, Ärzte sind ebenso wie Kindergärten, Grund-, Mittel-, Realschulen, sowie das Gymnasium, fußläufig zu erreichen. Die Stadt mit seinen historischen Altbauten, wird Sie sicher sofort begeistern. Die Altstadt ist zu Fuß innerhalb von ca. 12 Minuten erreichbar. Der Weg zum Bahnhof beträgt zu Fuß etwa 20 Minuten. Die nächst größeren Städte wie München und Augsburg sind in ca. 30 Min. zu erreichen und nach Kaufbeuren und Schongau benötigen Sie nur ungefähr 20 Minuten. Rund um Landsberg am Lech gibt es viele verschiedene Ausflugsmöglichkeiten. Nicht nur der Starnberger See und der Ammersee sind innerhalb von 20 - 30 Minuten zu erreichen, sondern auch die Berge begrüßen Sie sind innerhalb von einer Stunde. Für Sportbegeisterte gibt es dort Wander- und Bikingmöglichkeiten und Wassersportler freuen sich auf die nahegelegenen Seen. 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: 24142028 - 86899 Landsberg am Lech – Landsberg Stadt

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.10.2032. Endenergieverbrauch beträgt 57.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2010. Die Energieeffizienzklasse ist B. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



Objektnummer: 24142028 - 86899 Landsberg am Lech – Landsberg Stadt

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Dirk Bolsinger

---

Hinterer Anger 305 Landsberg am Lech  
E-Mail: [landsberg@von-poll.com](mailto:landsberg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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