

Landsberg am Lech

# 2-Zimmer am Lech

Objektnummer: 24142001\_05



KAUFPREIS: 459.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 68 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 24142001\_05 - 86899 Landsberg am Lech

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

Objektnummer: 24142001\_05 - 86899 Landsberg am Lech

## Auf einen Blick

Objektnummer	24142001_05	Kaufpreis	459.000 EUR
Wohnfläche	ca. 68 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Zustand der Immobilie	Erstbezug
Etage	1	Bauweise	Holz
Zimmer	2	Nutzfläche	ca. 3 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	1	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung
Badezimmer	1		
Baujahr	2025		
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 22900 EUR (Verkauf)		

Objektnummer: 24142001\_05 - 86899 Landsberg am Lech

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser- Wärmepumpe	Endenergiebedarf	17.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	18.06.2034	Energie- Effizienzklasse	A+
Befuerung	Luft/Wasser- Wärmepumpe		

Objektnummer: 24142001\_05 - 86899 Landsberg am Lech

## Die Immobilie





Objektnummer: 24142001\_05 - 86899 Landsberg am Lech

## Die Immobilie



Objektnummer: 24142001\_05 - 86899 Landsberg am Lech

## Die Immobilie





Objektnummer: 24142001\_05 - 86899 Landsberg am Lech

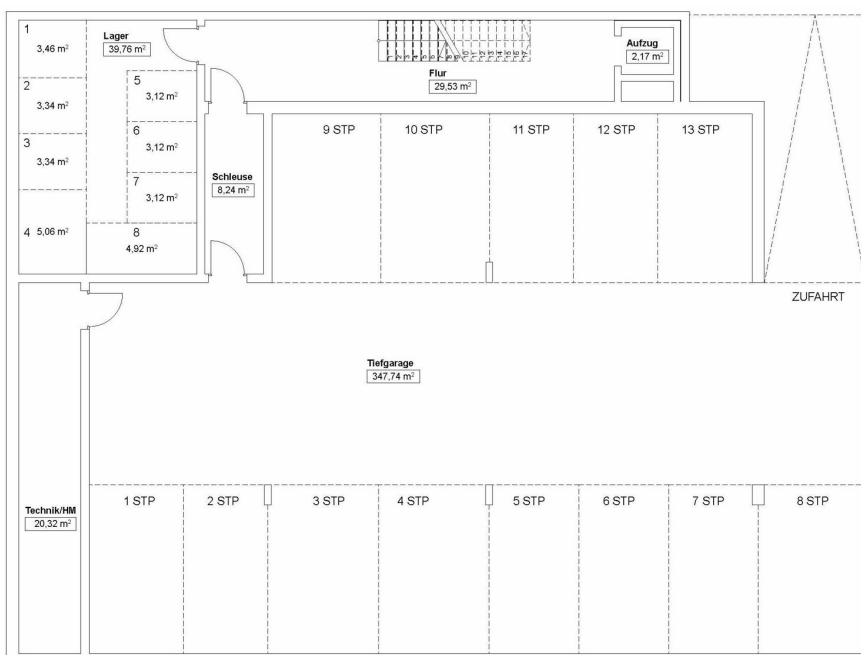
## Die Immobilie





Objektnummer: 24142001\_05 - 86899 Landsberg am Lech

## Die Immobilie



Objektnummer: 24142001\_05 - 86899 Landsberg am Lech

## Die Immobilie



BAUEN MIT DESIGNANSPRUCH

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

## GUTSCHEIN

...für eine kostenfreie  
und unverbindliche  
Immobilienbewertung

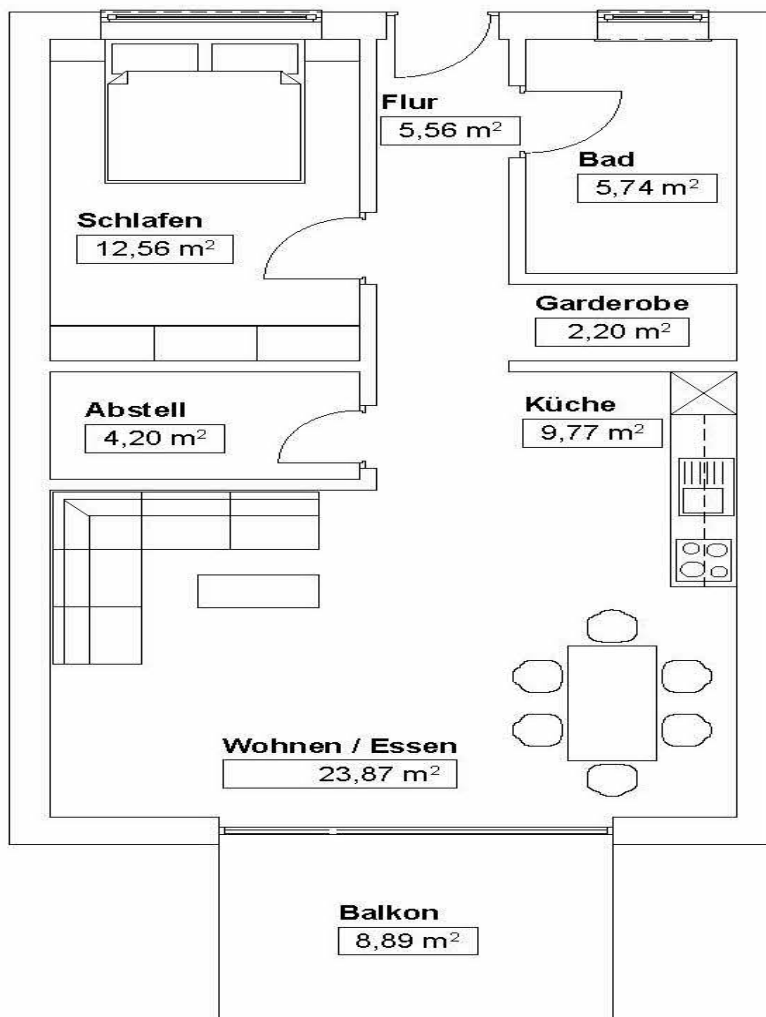
kontaktieren Sie  
uns gerne

VON POLL IMMOBILIEN Landsberg am Lech  
+49 (0)8191 97 20 520  
landsberg@von-poll.com

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

Objektnummer: 24142001\_05 - 86899 Landsberg am Lech

## Grundrisse





# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16. Oktober 2023

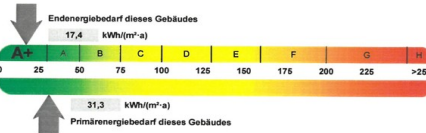
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Vorschau  
(Ausweis rechtlich nicht gültig)

2

## Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 9,7 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)



### Anforderungen gemäß GEG<sup>1</sup>

**Primärenergiebedarf**  
Ist-Wert: 31,3 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert: 43,3 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

**Energetische Qualität der Gebäudeteile H<sup>2</sup>**  
Ist-Wert: 0,24 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert: 0,45 W/(m<sup>2</sup>·K)

**Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)**  
 eingehalten

**Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren**  
 Verfahren nach DIN V 18599  
 Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")  
 Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 17,4 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

**Nutzung erneuerbarer Energien<sup>1</sup>**  für Heizung  für Warmwasser

Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungspositionen nach § 71 Absatz 1, 3, 4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG<sup>3</sup>

- Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)
- Wärmepumpe (§ 71c)
- Stromerzeugung (§ 71d)
- Solarthermische Anlage (§ 71e)
- Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff-derivate (§ 71f g)
- Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
- Solarthermie-Hybridheizung (§ 71i)
- Dezentrale elektrische Wärmeserbereitstellung (§ 71 Absatz 5)

Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG

Art der erneuerbaren Energie	Anteil Wärmerstellung <sup>4</sup>	Anteil EE <sup>5</sup> der Einzelanlage	Anteil EE <sup>6</sup> für Anlagen <sup>7</sup>
<b>Summe<sup>8</sup></b>			

Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt<sup>9</sup>

Art der erneuerbaren Energie	Anteil EE <sup>10</sup>
<b>Summe<sup>9</sup></b>	

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>2</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG  
<sup>3</sup> Mehrfachnutzung möglich  
<sup>4</sup> EPH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus  
<sup>5</sup> Anteil der Einzelanlage an der Wärmeerstellung aller Anlagen  
<sup>6</sup> Anteil EE an der Wärmeerstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

### Vergleichswerte Endenergie<sup>4</sup>



### Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erhalten die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>n</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>4</sup> nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen  
<sup>5</sup> Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage  
<sup>6</sup> Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsgenehmigung unterliegen, gemäß Berechnung im Einzelfall  
<sup>7</sup> Anteil EE an der Wärmeerstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebedarf

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: 24142001\_05 - 86899 Landsberg am Lech

## Ein erster Eindruck

Moderne, lichtdurchflutete 2-Zimmer-Wohnung in erstklassiger Lage. Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese exquisit gestaltete Wohnung bietet nicht nur ein Höchstmaß an Komfort, sondern setzt auch Maßstäbe in Sachen Energieeffizienz und Nachhaltigkeit. Das Wohnhaus wird von der EZE GmbH geplant und errichtet und ist einschließlich der Tiefgarage, barrierefrei konzipiert. Dafür sorgt unter anderem der leise Aufzug, der Sie von der Tiefgarage in jede Wohnebene bringt, um somit jedem Bewohner höchste Lebensqualität zu bieten. Die Wohnung selbst besticht durch einen wunderschön belichteten Wohn-/Essbereich, einem großzügigen Schlafzimmer, eine Diele mit praktischen Abstellflächen sowie ein modernes Bad mit hochwertiger Ausstattung, inklusive Waschtisch, WC, Handtuchheizkörper und einer bodengleichen Dusche. Der Südbalkon lädt zum Verweilen und Entspannen ein. Die ökologische und nachhaltige Bauweise, gepaart mit dem hohen energetischen Standard, garantiert nicht nur eine positive ökologische Bilanz, sondern auch äußerst niedrige Heizkosten. Durch den massiven Holzaufbau und der hervorragenden Dämmung wird neben den geringen Energiekosten auch ein hoher sommerlicher Wärmeschutz erreicht. Die Beheizung erfolgt umweltfreundlich mittels einer Luft-Wasser/Wärmepumpe, und der Kfw-40 QNG Standard wird erreicht, wodurch Fördermöglichkeiten gegeben sind. Der Energiebedarfswert ist derzeit noch vorläufig. Zusätzlich zur Wohnung ist ein TG-Stellplatz für € 22.900,- zu erwerben. Der Gesamtpreis beträgt 481.900,00€.

(Provisionsfreier Vertrieb) Dieses Neubauprojekt fungiert als wegweisendes Musterbeispiel für künftige, nachhaltige Bauvorhaben in Landsberg am Lech. Sie haben die einzigartige Möglichkeit, Teil dieser innovativen Gemeinschaft zu werden. Wir laden Sie herzlich ein, sich näher mit diesem herausragenden Wohnangebot vertraut zu machen. Besuchen Sie auch gerne die Projektseite der EZE GmbH. Zur Ausstattung mit einer modernen Küche bis hin zu sämtlichen Schreinereinbauten berät Sie gerne unser Partner, die MEZA GmbH, in Dießen am Ammersee. Bei Interesse an diesem innovativen Neubauprojekt stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme. ÖKOLOGISCH BAUEN LÖSUNGEN FÜR UNSER KLIMA Die Philosophie der EZE GmbH: Unser Schwerpunkt liegt auf einer ganzheitlichen Lösung zur Klimaanpassung, sowohl hinsichtlich der Stellung und Konstruktion von Gebäuden, als auch der Gestaltung der Freiflächen. Es geht darum, Ressourcen zu schonen und die Umweltauswirkungen zu minimieren. Die natürliche Umgebung behalten wir daher bei jeder Planung mit Argusaugen im Blick. Ein wichtiger Aspekt liegt bei uns auf der Verwendung von erneuerbaren Materialien. Wir setzen auf alternative Materialien wie Holz oder recycelte Baustoffe, die nicht nur umweltfreundlicher, sondern auch energieeffizienter sind und eine geringere CO<sub>2</sub>-Bilanz haben. Durch den Einsatz von

effizienten Heizungs-, Lüftungs- und Kühlsystemen sowie einer guten Wärmedämmung, die bereits bei der Bauausführung deutliche Unterschiede aufweist, kann der Energieverbrauch eines Gebäudes erheblich reduziert werden. Dies führt nicht nur zu einer geringeren Umweltbelastung, sondern auch zu einer langfristigen Kostenersparnis für die Bewohner. Das Leben ist im Wandel – ein Haus sollte es auch sein. Langlebigkeit und Flexibilität sind deshalb bei unseren Raumnutzungskonzepten von Anfang an wichtige Aspekte. Die Erhaltung oder Neuschaffung von Grünflächen zur Verbesserung der Luftqualität, Reduzierung von Hitzeinseleffekten und der Förderung von Biodiversität sind bei jeder Planung eines unserer Leitprinzipien.



Objektnummer: 24142001\_05 - 86899 Landsberg am Lech

## Ausstattung und Details

- Parkettböden in Eiche
- großflächige, hochwertige Fliesen
- hochwertige Röhrenspahntüren
- leiser, moderner Aufzug
- Kfz40 QNG Energiestandard
- großzügige, helle Tiefgarage
- E-Mobilität vorbereitet
- Fahrradabstellplätze
- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Fußbodenheizung
- Rolläden bzw. Jalousien
- eigener Gartenanteil und Terrasse mit Südausrichtung
- 3-Fach Verglasung/ Holz & Alu Fenster
- Tolle Belichtung durch große Fensterflächen
- Kontrollierte Lüftung
- Photovoltaikanlage für Wärmepumpe und Gemeinschaftsstrom
- nachhaltige, energetisch hochwertige Bauqualität
- Kinderspielplatz

Objektnummer: 24142001\_05 - 86899 Landsberg am Lech

## Alles zum Standort

Der Landkreis Landsberg am Lech liegt in Oberbayern und überzeugt mit seinen vielfältigen Freizeitgestaltungsmöglichkeiten. In ca. 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 ca. 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 ca. 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: 24142001\_05 - 86899 Landsberg am Lech

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.6.2034. Endenergiebedarf beträgt 17.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2025. Die Energieeffizienzklasse ist A+.



Objektnummer: 24142001\_05 - 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](mailto:landsberg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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