

Landsberg

Reihenhaus in Bestlage

Objektnummer: 24142033

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 469.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 94 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 235 m²

Objektnummer: 24142033 - 86899 Landsberg

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

Objektnummer: 24142033 - 86899 Landsberg

Auf einen Blick

Objektnummer	24142033
Wohnfläche	ca. 94 m ²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1983
Stellplatz	1 x Garage, 18000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	469.000 EUR
Haustyp	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2013
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 42 m ²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 24142033 - 86899 Landsberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	128.00 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	24.04.2034	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 24142033 - 86899 Landsberg

Die Immobilie



Objektnummer: 24142033 - 86899 Landsberg

Die Immobilie



Objektnummer: 24142033 - 86899 Landsberg

Die Immobilie



Objektnummer: 24142033 - 86899 Landsberg

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: 24142033 - 86899 Landsberg

Ein erster Eindruck

Nach diesem Haus haben Sie lange gesucht. Das angebotene, massiv gebaute Reihenhaus, in ruhiger Wohnlage von Landsberg, bietet durch seine 4 Zimmer, den zusätzlichen Hobbyraum sowie der Ausbaureserve im Dachgeschoss, großes Potential und besticht durch seine Toplage. Das Wohnzimmer sowie die Schlaf- und Wohnräume im OG sind größtenteils nach Süden ausgerichtet. Im EG befinden sich das Wohnzimmer, die großzügige Küche, ein Essbereich, die Eingangsdiele sowie ein Gäste-WC. Der Kaminofen im Wohnzimmer sorgt für Behaglichkeit und gemütliche Wärme in der kalten Jahreszeit. Im OG befinden sich drei Schlafzimmer und ein Bad. Das Bad mit Tagesbelichtung, ist ausgestattet mit Dusche, Badewanne, WC, parkischen Badmöbeln und einem großen Waschtisch. Im DG befindet sich derzeit ein Abstellraum, welcher jedoch aufgrund der vorhandenen Raumhöhe auch als Wohnraum ausgebaut werden kann. Im Untergeschoss befindet sich neben den üblichen Keller- und Technikräumen ein ausgebauter und beheizter Hobbyraum. Der ruhige Garten verwöhnt mit optimaler Süd/West-Ausrichtung und hat einen separaten Zugang auf der Südseite. Folgende Modernisierungen wurden in den letzten Jahren durchgeführt: 2003 und 2016 Erneuerung der Böden 2003 und 2015 Innenaustrich 2012 Austausch des Heizungsbrenners 2013 Fassadenanstrich 2018 Badsanierung (teilweise: Waschtisch, Badmöbel, Boden) 2020 Erneuerung des Garagendaches Die Badmöbel, die Markise und der Kaminofen sind im Kaufpreis bereits enthalten. Die Küche kann ohne Elektrogeräte, auf Wunsch kostenfrei übernommen werden. Die Garage mit vorgelagertem Stellplatz ist zusätzlich für € 18.000,- zu erwerben. Die Terrasse ist zu 50% in der Wohnfläche berücksichtigt, der Hobbyraum wurde in der Wohnfläche nicht angesetzt. Das Haus ist derzeit vermietet (aktuelle Kaltmiete € 1.050,-), wobei das Mietverhältnis bereits zum Dez. 2024 gekündigt ist. Ein ausführliches Exposé, erhalten Sie gerne auf Anfrage. Bei Interesse freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme.

Objektnummer: 24142033 - 86899 Landsberg

Ausstattung und Details

- 2 Scheiben-Isolierverglasung
- Rolläden
- Kaminofen
- Südterrasse
- Gäste WC im Erdgeschoss
- Laminat-, helle Fliesen- und Teppichböden
- Badmöbel
- Bad mit Badewanne, WC und Dusche
- überdachter Eingangsbereich
- Gäste WC
- Einbauküche
- Garage und vorgelagertem Stellplatz
- Gerätehaus
- Markise
- komplett unterkellert
- beheizter Hobbyraum
- Ausbaureserve im DG

Objektnummer: 24142033 - 86899 Landsberg

Alles zum Standort

Das Reihenendhaus liegt in einer ruhigen Wohngegend von Landsberg am Lech. Die Verkehrsanbindung sowie die Mikrolage sind hervorragend. 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. Alle Dinge des täglichen Bedarfs, wie Geschäfte, Schulen, Kindergärten, Ärzte, Banken und Gaststätten erreichen Sie fußläufig im nahen Umfeld. Die Altstadt ist zu Fuß in ca. 15 Minuten und der Lech in wenigen Minuten zu erreichen. Den Bahnhof erreichen Sie mit dem Auto in nur 5 Minuten. Die nächst größeren Städte wie München und Augsburg sind in ca. 30 Min. zu erreichen. Badeseen finden Sie im direkten Umland, so erreichen Sie z. B. den Ammersee in ca. 20 Min. Skigebiete in den Alpen erreichen Sie nach ca. 1 Std. Landsberg bietet durch seine Lage am Lech, die umliegenden Seen und Wälder sowie die Alpennähe einen sehr hohen Freizeit- und Erholungswert. Wohnen Sie dort, wo andere gerne Urlaub machen.

Objektnummer: 24142033 - 86899 Landsberg

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.4.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 128.00 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der
Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1983. Die
Energieeffizienzklasse ist D.

Objektnummer: 24142033 - 86899 Landsberg

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