

Landsberg am Lech

# Charmantes Zuhause mit großem Grundstück

Objektnummer: 24142042



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

KAUFPREIS: 684.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 127 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 551 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24142042 - 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: 24142042 - 86899 Landsberg am Lech

## Auf einen Blick

Objektnummer	24142042
Wohnfläche	ca. 127 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1984
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	684.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24142042 - 86899 Landsberg am Lech

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	91.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	13.01.2035	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1984

Objektnummer: 24142042 - 86899 Landsberg am Lech

## Die Immobilie



Objektnummer: 24142042 - 86899 Landsberg am Lech

## Die Immobilie



Objektnummer: 24142042 - 86899 Landsberg am Lech

## Die Immobilie



Objektnummer: 24142042 - 86899 Landsberg am Lech

## Die Immobilie





Objektnummer: 24142042 - 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](http://www.von-poll.com)

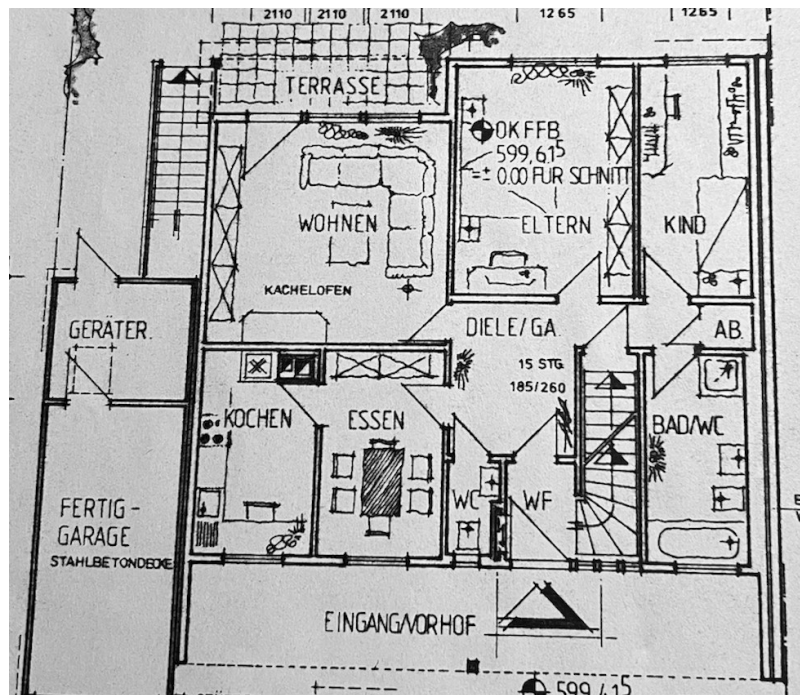
Objektnummer: 24142042 - 86899 Landsberg am Lech

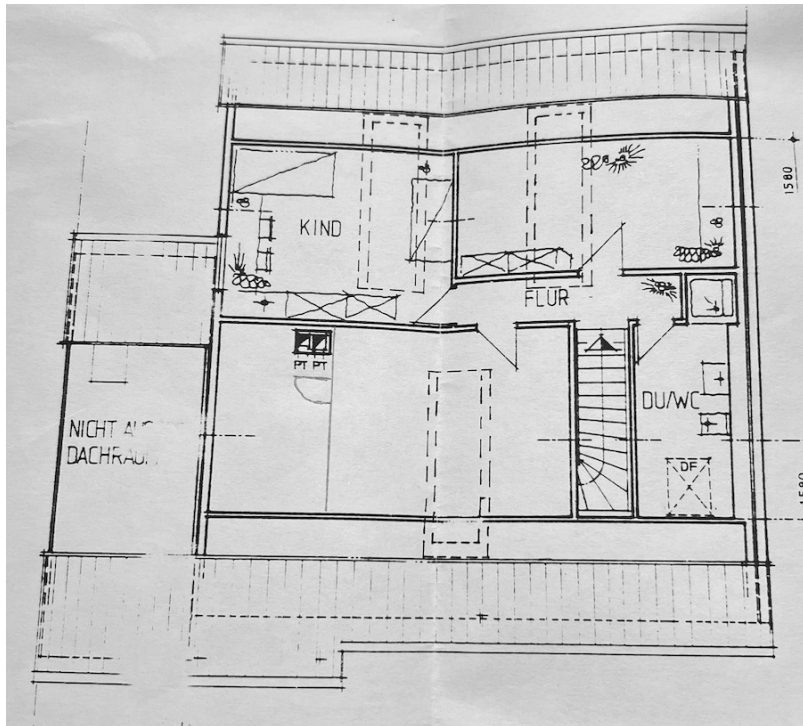
## Die Immobilie



Objektnummer: 24142042 - 86899 Landsberg am Lech

## Grundrisse





# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

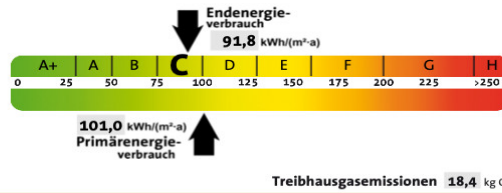
gemäß den §§ 79 ff. Novelle Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 19.10.2023 <sup>1</sup>

## Erfasster Energieverbrauch

Registrierungsnummer BY-2025-005514109

3

## Energieverbrauch des Gebäudes



## Endenergieverbrauch des Gebäudes [Pflichtangabe bei Immobilienanzeigen]

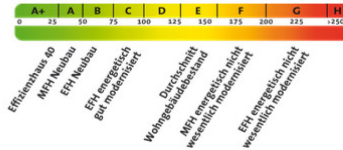
**91,8 kWh/(m²·a)**

## Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	Zeitraum bis	Energieträger <sup>2</sup>	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor
02.09.2021	30.10.2024	Erdgas H	1,1	48172,0	8671,0	39501,0	1,04

weitere Einträge in Anlage

## Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30% geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>n</sub>) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup>Siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises <sup>2</sup>gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>3</sup>EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

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: 24142042 - 86899 Landsberg am Lech

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus, das im Jahr 1984 erbaut wurde. Es befindet sich auf einem großzügigen Grundstück mit einer Fläche von etwa 551 m<sup>2</sup> und bietet eine Wohnfläche von ca. 127 m<sup>2</sup>. Die Immobilie besticht durch ihre funktionale Raumaufteilung und die umfassende Ausstattung, die ideal für Familien oder Paare mit erhöhtem Platzbedarf geeignet ist. Das Haus verfügt über insgesamt sechs Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer, die ausreichend Rückzugsraum bieten. Beide Schlafzimmer zeichnen sich durch eine angenehme Größe und ausreichende Belichtungsmöglichkeiten aus. Die Raumaufteilung ermöglicht eine flexible Nutzung der weiteren Räume, sodass diese je nach Bedarf als Wohnzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer eingerichtet werden können. Besonders hervorzuheben sind die zwei Badezimmer, die den Alltag erleichtern und für zusätzlichen Komfort sorgen. Der Eingangsbereich führt Sie direkt in das Herzstück des Hauses. Der Wohnbereich im Erdgeschoss ist mit Parkett ausgestattet, was eine warme und einladende Atmosphäre schafft. Die Verbindung von Küche und Essbereich ermöglicht kommunikatives und gemeinschaftliches Wohnen. Die Küche ist funktional gestaltet und bietet ausreichend Stauraum sowie Arbeitsfläche für die Zubereitung von Mahlzeiten. Ein weiteres Highlight des Hauses ist der großzügige und gepflegte Vorgarten, der nicht nur ein angenehmes Ambiente schafft, sondern auch vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Ob als Ziergarten oder als Bereich zum Spielen für Kinder – der Garten lässt sich individuell nutzen und bietet eine schöne Erweiterung des Wohnraums ins Freie. Das Gebäude ist zudem voll unterkellert, was zusätzlichen Stauraum und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Die Kellerräume können als Lagerfläche, Hobbyraum oder Werkstatt genutzt werden und tragen zur Vielseitigkeit der Immobilie bei. Die Lage des Hauses ist ruhig und dennoch gut angebunden, mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Nahverkehrsverbindungen in der Nähe. Diese Faktoren machen die Immobilie zu einem attraktiven Angebot für diejenigen, die ein ausgewogenes Verhältnis von Stadtnähe und privaten Rückzugsräumen suchen. Die Ausstattung der Immobilie entspricht einem normalen Standard und ermöglicht Ihnen, das Haus nach Ihren eigenen Vorstellungen weiter zu gestalten. Diese Immobilie bietet Ihnen die Möglichkeit, ein neues Zuhause in einer einladenden Umgebung zu schaffen. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins. Wir stehen Ihnen für alle Fragen rund um die Immobilie zur Verfügung und freuen uns darauf, Ihnen dieses attraktive Angebot näher vorzustellen.

Objektnummer: 24142042 - 86899 Landsberg am Lech

## Ausstattung und Details

- zwei Badezimmer
- hochwertiger Parkettboden
- Keller mit Außentreppe
- überdachte Verglasung Kellerabgang
- Rolläden
- Küche
- Kaminabzug vorbereitet
- Garage
- Rolltor Garage
- Gäste WC
- Terrasse modernisiert

Objektnummer: 24142042 - 86899 Landsberg am Lech

## Alles zum Standort

Landsberg am Lech, eine malerische Stadt im Herzen Bayerns mit rund 30.000 Einwohnern, besticht durch ihre einzigartige Lage und ihren hohen Freizeitwert. Die historische Altstadt, geprägt von gut erhaltenen mittelalterlichen Gebäuden und idyllischen Plätzen, lädt zum Flanieren und Entdecken ein. Besonders beeindruckend ist die Uferpromenade entlang des Lechs, die sich perfekt für entspannte Spaziergänge oder Radtouren eignet. Kulturell hat Landsberg ebenfalls viel zu bieten: Zahlreiche historische Sehenswürdigkeiten, Museen und Galerien sorgen für Abwechslung und Einblicke in die Geschichte der Region. Die lebendige Gastronomieszene mit ihren Restaurants, Cafés und Biergärten lädt dazu ein, die bayerische Küche in vollen Zügen zu genießen. Für Naturliebhaber und Sportbegeisterte ist Landsberg ein idealer Ausgangspunkt. Die nahegelegenen Alpen bieten Wandermöglichkeiten und Skigebiete, während Seen wie der Ammersee zu Wassersportaktivitäten einladen. Die Nähe zu München und Augsburg, die jeweils in etwa 30 Minuten zu erreichen sind, macht Landsberg auch für Pendler attraktiv. Durch seine Mischung aus Natur, Kultur und hervorragender Infrastruktur bietet Landsberg am Lech eine hohe Lebensqualität – ein Ort, an dem man gerne lebt und den viele als Urlaubsziel schätzen.



Objektnummer: 24142042 - 86899 Landsberg am Lech

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.1.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 91.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984. Die Energieeffizienzklasse ist C.

Objektnummer: 24142042 - 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)