

Landsberg

Reihenhaus in Bestlage

Property ID: 24142033

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 469.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 94 m² • ROOMS: 4 • LAND AREA: 235 m²

Property ID: 24142033 - 86899 Landsberg

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24142033 - 86899 Landsberg

At a glance

Property ID	24142033
Living Space	ca. 94 m ²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	4
Bedrooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	1983
Type of parking	1 x Garage, 18000 EUR (Sale)

Purchase Price	469.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2013
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 42 m ²
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen

Property ID: 24142033 - 86899 Landsberg

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Oil	Final energy consumption	128.00 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	24.04.2034	Energy efficiency class	D
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1983

Property ID: 24142033 - 86899 Landsberg

The property



Property ID: 24142033 - 86899 Landsberg

The property



Property ID: 24142033 - 86899 Landsberg

The property



Property ID: 24142033 - 86899 Landsberg

The property

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



Property ID: 24142033 - 86899 Landsberg

A first impression

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.

Property ID: 24142033 - 86899 Landsberg

Details of amenities

- 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

Property ID: 24142033 - 86899 Landsberg

All about the location

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.

Property ID: 24142033 - 86899 Landsberg

Other information

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.

Property ID: 24142033 - 86899 Landsberg

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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