

Landsberg am Lech – Landsberg Stadt

# Für Familien, Home Business und altersgerecht - Wohnen am Lech

**CODICE OGGETTO: 24142028**



**PREZZO D'ACQUISTO: 799.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 156 m<sup>2</sup> • VANI: 4.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 430 m<sup>2</sup>**

**CODICE OGGETTO: 24142028 - 86899 Landsberg am Lech – Landsberg Stadt**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 24142028 - 86899 Landsberg am Lech – Landsberg Stadt**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24142028
Superficie netta	ca. 156 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4.5
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	2010
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	799.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,499 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	legno
Superficie lorda	ca. 25 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 24142028 - 86899 Landsberg am Lech – Landsberg Stadt

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Gas naturale leggero
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	11.10.2032
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	57.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Classe di efficienza energetica	B



CODICE OGGETTO: 24142028 - 86899 Landsberg am Lech – Landsberg Stadt

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24142028 - 86899 Landsberg am Lech – Landsberg Stadt

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24142028 - 86899 Landsberg am Lech – Landsberg Stadt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24142028 - 86899 Landsberg am Lech – Landsberg Stadt

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24142028 - 86899 Landsberg am Lech – Landsberg Stadt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24142028 - 86899 Landsberg am Lech – Landsberg Stadt

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24142028 - 86899 Landsberg am Lech – Landsberg Stadt

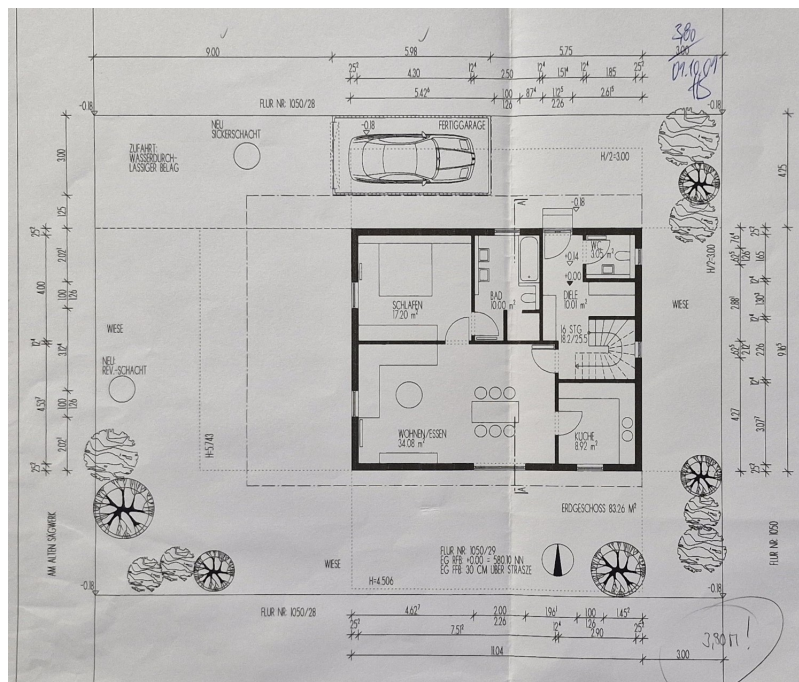
## La proprietà

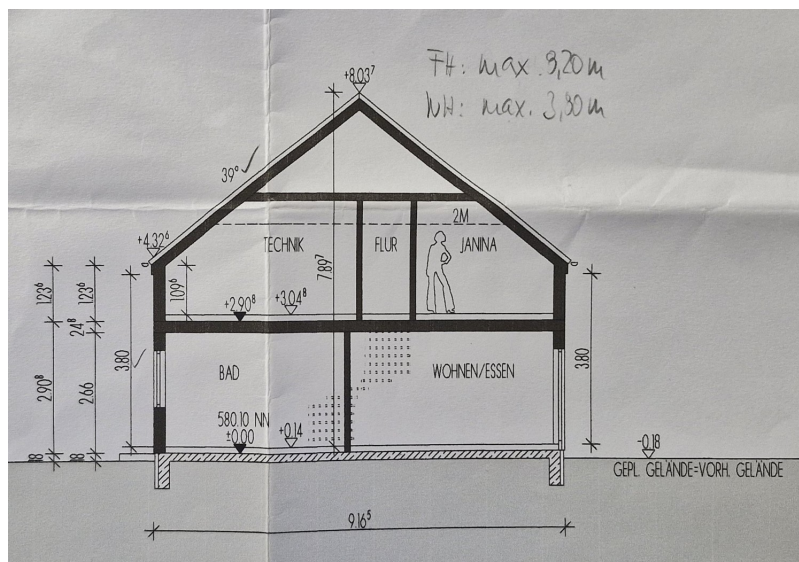
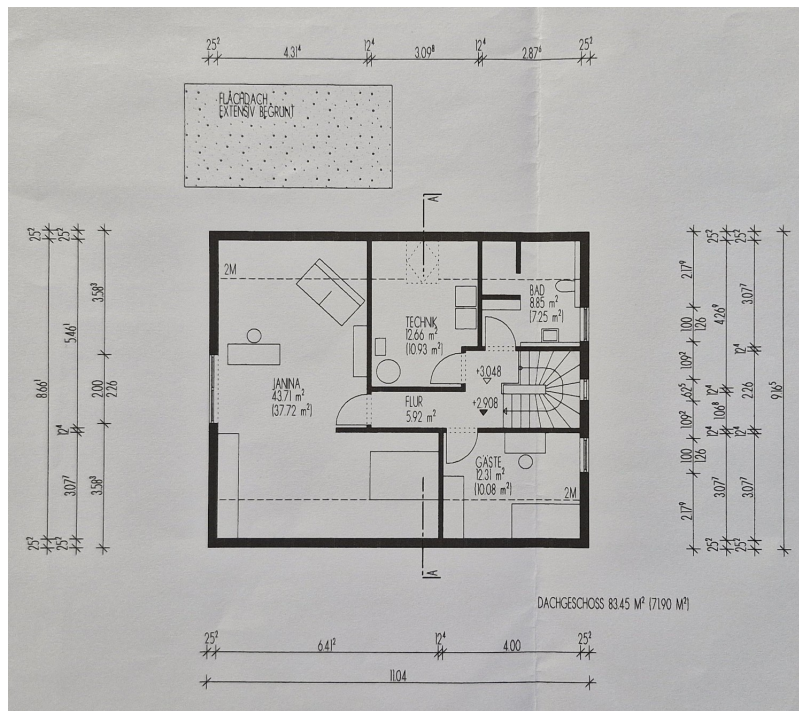




CODICE OGGETTO: 24142028 - 86899 Landsberg am Lech – Landsberg Stadt

## Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 24142028 - 86899 Landsberg am Lech – Landsberg Stadt**

## Una prima impressione

Das 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 im Alter, 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. Das OG-Bad kann problemlos mit einer Badewanne ergänzt werden. Weiter geht es im Erdgeschoss, dort finden Sie im geräumigen Eingangsbereich auf der linken Seite ein Gäste WC und eine kleine Abstellkammer. Geradeaus gelangen Sie in das sehr große und helle Wohnzimmer, mit Zugang zur Küche und einem weiteren Schlafzimmer, mit Masterbad inkl. bodengleicher Dusche. Im Erdgeschoss befindet sich zudem eine Entkalkungsanlage. Beide Badezimmer sind mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie auf die südausgerichtete Terrasse, welche zur südwestlichen Seite bei Bedarf auch noch erweitert werden kann. Der pflegeleichte 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, mit einem Neuwert von € 35.000,- bereits enthalten. Bei Interesse freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme.



**CODICE OGGETTO: 24142028 - 86899 Landsberg am Lech – Landsberg Stadt**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 24142028 - 86899 Landsberg am Lech – Landsberg Stadt**

## Ulteriori informazioni

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.

CODICE OGGETTO: 24142028 - 86899 Landsberg am Lech – Landsberg Stadt

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)