

Landsberg

# Reihenhaus in Bestlage

Número da propriedade: 24142033

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

PREÇO DE COMPRA: 469.000 EUR • ÁREA: ca. 94 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4 • ÁREA DO TERRENO: 235 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24142033 - 86899 Landsberg

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24142033 - 86899 Landsberg

## Numa vista geral

Número da propriedade	24142033
Área	ca. 94 m <sup>2</sup>
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	4
Quartos	3
Casas de banho	1
Ano de construção	1983
Tipo de estacionamento	1 x Garagem, 18000 EUR (Venda)

Preço de compra	469.000 EUR
Natureza	
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2013
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 42 m <sup>2</sup>
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Cozinha embutida

Número da propriedade: 24142033 - 86899 Landsberg

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Óleo	Consumo final de energia	128.00 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	24.04.2034	Classificação energética	D
Aquecimento	Petróleo		

Número da propriedade: 24142033 - 86899 Landsberg

## O imóvel



Número da propriedade: 24142033 - 86899 Landsberg

## O imóvel



Número da propriedade: 24142033 - 86899 Landsberg

## O imóvel



Número da propriedade: 24142033 - 86899 Landsberg

## O imóvel

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)





Número da propriedade: 24142033 - 86899 Landsberg

## Uma primeira impressão

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, parktischen 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.

Número da propriedade: 24142033 - 86899 Landsberg

## Detalhes do equipamento

- 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

**Número da propriedade: 24142033 - 86899 Landsberg**

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 24142033 - 86899 Landsberg

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.4.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 128.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1983. Die  
Energieeffizienzklasse ist D.

Número da propriedade: 24142033 - 86899 Landsberg

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)