Landsberg am Lech – Landsberg Stadt

Modernes Stadthaus mit Einliegerwohnung

??????? ????????: 25142004

???? ??????: 898.000 EUR • ?????????: ca. 167 m^2 • ???????: 6.5 • ?????? ???: 475 m^2

??????? ????????: 25142004 - 86899 Landsberg am Lech – Landsberg Stadt

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ??????????
- ?????????? ???????????

??????? ????????: 25142004 - 86899 Landsberg am Lech – Landsberg Stadt

?? ??? ?????

??????? ????????	25142004
?????????	ca. 167 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	6.5
????????? ??? ????????	4
????????	2
???? ??????????	2005
????? ??????????	1 x ???????? ??? ??????????, 1 x ?????????? ????? ??????????

???? ??????	898.000 EUR
?????	?????????? ????????????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2020
??????? ??????????	?????? ???????
??????????????????? ?????	ca. 26 m²
??????	???????, ?????, ????????

??????? ????????: 25142004 - 86899 Landsberg am Lech – Landsberg Stadt

??????????? ????????

????????? ?????????	?????????? ????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	19.01.2035
???? ?????????	?????

?????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	88.00 kWh/m²a
????????? ??????????? ????????	C
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ??????????????	2005

??????? ????????: 25142004 - 86899 Landsberg am Lech – Landsberg Stadt

?? ???????

??????? ????????: 25142004 - 86899 Landsberg am Lech – Landsberg Stadt

?? ???????

??????? ????????: 25142004 - 86899 Landsberg am Lech – Landsberg Stadt

?? ???????

??????? ????????: 25142004 - 86899 Landsberg am Lech – Landsberg Stadt

?? ???????

??????? ????????: 25142004 - 86899 Landsberg am Lech – Landsberg Stadt

?? ???????

??????? ????????: 25142004 - 86899 Landsberg am Lech – Landsberg Stadt

?? ???????

??????? ????????: 25142004 - 86899 Landsberg am Lech – Landsberg Stadt

?? ???????

??????? ????????: 25142004 - 86899 Landsberg am Lech – Landsberg Stadt

?? ???????

??????? ????????: 25142004 - 86899 Landsberg am Lech – Landsberg Stadt

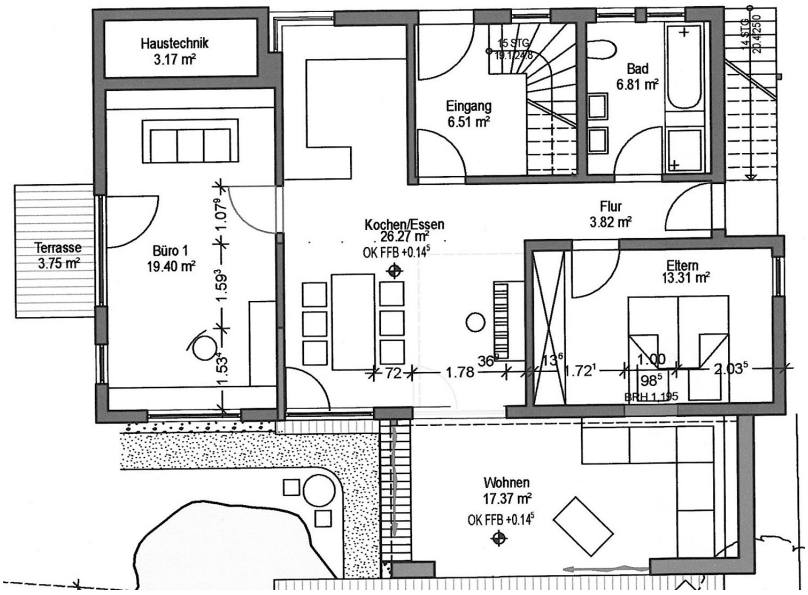
?? ???????

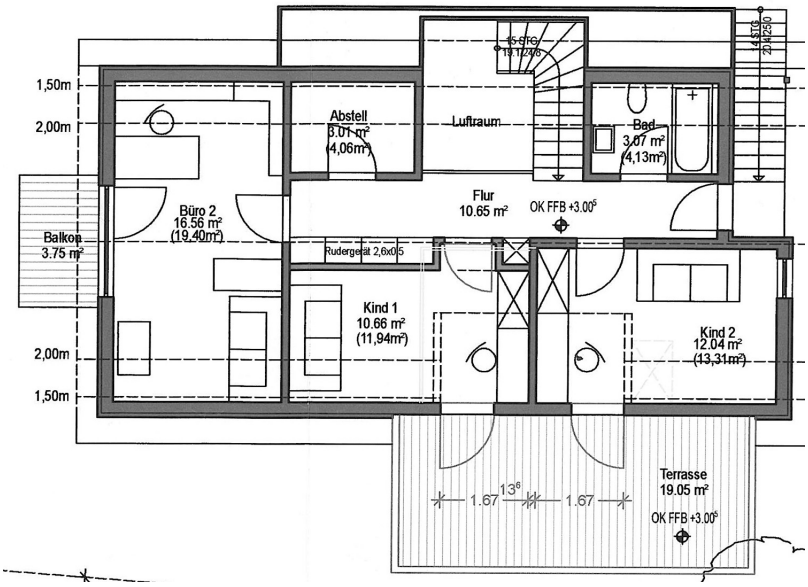
??????? ????????: 25142004 - 86899 Landsberg am Lech – Landsberg Stadt

?? ???????

??????? ????????: 25142004 - 86899 Landsberg am Lech – Landsberg Stadt

??????





6.89
4.55
Abstandsfläche h
36
h/3=0.12
5.57
5.69

???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ????, ??? ???????? ?? ?????????? ??? ???????? ??? ??????????.

??????? ????????: 25142004 - 86899 Landsberg am Lech – Landsberg Stadt

??? ????? ????????

Das energieeffiziente Haus wurde im Jahr 2005 in Holzständerbauweise errichtet und 2010 um einen attraktiven Wohnraum sowie einer Dachterrasse erweitert. Mit ca. 167 Quadratmetern Wohnfläche haben Sie genügend Platz für ein, oder zwei Familien. Aufgrund einer intelligenten Anordnung der einzelnen Räume kann das Haus im Alter komplett im Erdgeschoss bewohnt werden. Die DG-Wohnung ist intern über die Diele erschlossen, sie kann jedoch auch über die zusätzliche Außentreppe erreicht werden. Somit ist eine eigenständige Nutzung beider Wohneinheiten möglich.

Im Erdgeschoss befinden sich zwei zusammenhängende Wohnräume sowie zwei Schlaf- bzw. Arbeitsräume. Im großzügigen Eingangsbereich ist Platz für die Garderobe sowie für Waschmaschine und Trockner. Geradeaus gelangen Sie in das sehr helle Wohn-Esszimmer, mit offener Küche und einem wintergartenänlichen weiteren Wohnraum. Das Schlafzimmer auf der Ostseite liegt ruhig und sonnengeschützt. Das Bad erfreut Sie mit einem Doppelwaschtisch, einem WC sowie einer Wanne und Dusche. Von beiden Wohnräumen aus, gelangen Sie auf die südausgerichtete Terrasse, welche zur Westseite, bei Bedarf auch noch erweitert werden kann. Vom Arbeitszimmer gelangen Sie ebenfalls direkt auf die schöne Westterrasse.

Im Obergeschoss befinden sich ein großzügiger und heller Wohnraum mit Westbalkon sowie zwei Schlafzimmer, beide mit direktem Zugang zur Dachterrasse. Weiter befinden sich im OG eine praktisch eingerichtete Küche, eine Diele mit Abstellnische sowie ein Badezimmer mit Wanne und Handtuchheizkörper. Der pflegeleichte und kaum einsehbare Garten bietet sowohl ausreichend Platz als auch genügend Gestaltungsmöglichkeiten, um sonnige Tage beim Grillen mit Freunden oder Entspannen ausgiebig genießen zu können.

Der großteils geschlossene Carport verfügt über Licht, einen Stromanschluss und ein elektrisches Rolltor. Im Vorbereich des Carports können ein bis zwei weitere Fahrzeuge abgestellt werden. Im Kaufpreis sind die beiden Außenschuppen, die Küche im OG, die Badmöbel, der Carport und der Außenstellplatz, mit einem Gesamtneuwert von ca. € 48.000,- bereits enthalten. Die hochwertige Küche im EG, mit Natursteinarbeitsplatte und teilweise erneuerten Geräten, ist optional für € 10.000,- zu erwerben. Die Balkon- und Terrassenflächen wurden zu 25 % in der Wohnfläche berücksichtigt.

Das Haus begeistert Sie durch die hochwertige Ausstattung und geringe Verbrauchskosten. Ein derart spannendes Stadthaus, mit den flexiblen

Nutzungsmöglichkeiten, haben Sie schon lange gesucht. Bei Interesse freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme.

??????? ????????: 25142004 - 86899 Landsberg am Lech – Landsberg Stadt

????????????? ??? ???????

- luxuriöse Granitböden
- hochwertige Parkettböden
- sehr helle Wohn-/Arbeitsräume
- Innen-Jalousien
- zwei hochwertige Küchen
- zwei Badezimmer mit Badmöbeln
- Handtuchheizkörper
- direkter Zugang zur DG-Wohnung über eine zusätzliche Außentreppe
- großzügige Südterrasse und teilweise überdachte Westterrasse
- Süddachterrasse und Westbalkon
- geschlossener Carport mit elektrischem Tor
- Außenstellplatz
- Diele mit Hauswirtschaftsraum
- zwei Vorrats-/Geräte- und Fahrradschuppen
- außenliegender Technikraum

??????? ????????: 25142004 - 86899 Landsberg am Lech – Landsberg Stadt

??? ??? ??? ??????????

Landsberg am Lech, eine malerische Stadt im Herzen Bayerns mit rund 28.000 Einwohnern, besticht durch ihre einzigartige Lage und ihren hohen Freizeitwert. Die historische Altstadt, geprägt von mittelalterlichen Gebäuden und idyllischen Plätzen, lädt zum Flanieren und Entdecken ein. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte und Apotheken befinden sich im direkten Umfeld. Bis in die historische Innenstadt benötigen Sie nur 8 Minuten zu Fuß. Den naheliegenden Bahnhof erreichen Sie in nur 5 Minuten. 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, das Theater 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 in ca. 45 Minuten Entfernung, bieten Wandermöglichkeiten und Skigebiete, während Seen wie der Ammer- und Starnbergersee zu Wassersportaktivitäten einladen. Der Ammersee ist nur ca. 15 Minuten entfernt. Die Nähe zu München und Augsburg, die jeweils in etwa 30 Minuten zu erreichen sind, macht Landsberg auch für Pendler besonders 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.

??????? ????????: 25142004 - 86899 Landsberg am Lech – Landsberg Stadt

????? ???????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 19.1.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 88.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

??????? ????????: 25142004 - 86899 Landsberg am Lech – Landsberg Stadt

??????????? ????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Dirk Bolsinger

Hinterer Anger 305, 86899 Landsberg am Lech
Tel.: +49 8191 - 97 20 52 0
E-Mail: landsberg@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com