

Landsberg am Lech

historische Altstadthäuser

Objektnummer: 23142028



KAUFPREIS: 829.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 205 m² • ZIMMER: 7.5 • GRUNDSTÜCK: 165 m²

Objektnummer: 23142028 - 86899 Landsberg am Lech

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23142028 - 86899 Landsberg am Lech

Auf einen Blick

Objektnummer	23142028
Wohnfläche	ca. 205 m²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	7.5
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1670

Kaufpreis	829.000 EUR
Haus	Stadthaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2014
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 65 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 23142028 - 86899 Landsberg am Lech

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Befuerung	Gas

Energieausweis	KEIN
----------------	------

Objektnummer: 23142028 - 86899 Landsberg am Lech

Die Immobilie



Objektnummer: 23142028 - 86899 Landsberg am Lech

Die Immobilie



Objektnummer: 23142028 - 86899 Landsberg am Lech

Die Immobilie



Objektnummer: 23142028 - 86899 Landsberg am Lech

Die Immobilie



Objektnummer: 23142028 - 86899 Landsberg am Lech

Die Immobilie



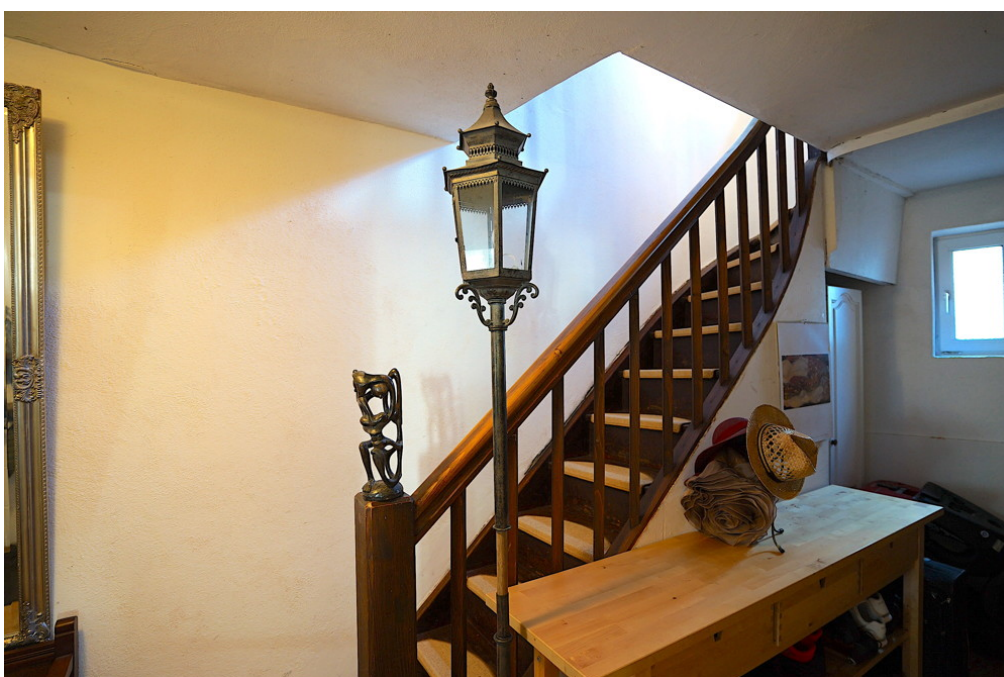
Objektnummer: 23142028 - 86899 Landsberg am Lech

Die Immobilie



Objektnummer: 23142028 - 86899 Landsberg am Lech

Die Immobilie



Objektnummer: 23142028 - 86899 Landsberg am Lech

Die Immobilie



Objektnummer: 23142028 - 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

Objektnummer: 23142028 - 86899 Landsberg am Lech

Die Immobilie



Objektnummer: 23142028 - 86899 Landsberg am Lech

Ein erster Eindruck

Angeboten wird hier ein historisches Schmuckstück in Landsberg am Lech. Die massiv gebauten Häuser wurden ursprünglich ca. 1670 sowie ca. im Jahr 1870 errichtet und im Jahr 2013 zusammen gelegt. Die Häuser wurden in den Jahren 2004 bis 2005 sowie 2013 bis 2014 umfassend saniert. Durch die teilweise historischen Böden, Innentüren, Treppen und Fenster sowie den Sichtdachstuhl haben die Häuser ihren reizvollen "Charme" erhalten. Im Erdgeschoss des Vorderhauses befindet sich der Nordeingang, eine Diele und ein WC. Über eine charmante, historische Treppe erreichen Sie den östlichen EG-Bereich mit dem verbundenen sehr großzügigen Wohnraum, einem Lagerbereich, einer Diele sowie einem kleinen Bad. Neben den Hauszugang befindet sich ein Kellerraum sowie ein Abstellbereich für z. B. Mülltonnen, Brennholz und Geräte. Im nächsten Obergeschoss befinden sich zwei Wohnräume, eine gut belichtete Diele, ein weiterer Abstellraum sowie der Zugang zum stilvoll ausgebauten Dachgeschoss mit Sichtdachstuhl. Das hintere Haus betreten Sie über die charmante Terrasse von der Ostseite. Dort befindet sich die Eingangsdiele, das modernisierte Bad sowie der Zugang zum verbundenen Wohnraum. Im 1. OG dieses Hauses erwartet Sie die Küche mit Öffnung zum attraktiven, hellen Wohnzimmer. Im DG dieses Hauses befinden sich zwei weitere Schlaf-/Wohnräume. Die Küche, die Kaminöfen, das Badmöbel sowie die Einbauregale mit einem Gesamtneuwert von ca. € 25.000,- sind im Kaufpreis bereits enthalten. Es bestehen attraktive Fördermöglichkeiten z.B. § 10 f EStG (selbstgenutztes Wohneigentum - Sonderausgabenabzug) bzw. § 7 i erhöhte Abschreibung für Gebäude bei Baudenkmälern (z.B. 8 Jahre je 9 % und 4 Jahre je 7 % der anerkannten Herstellungskosten). Die Häuser stehen unter Denkmal- bzw. Ensembleschutz, daher ist kein Energieausweis erforderlich. Die hier gezeigten historischen Grundrisse wurden teilweise verändert und geben nicht alle Geschosse korrekt wieder. Nach diesem "Schmuckstück" haben Sie lange gesucht. Hier haben Sie die Chance, zwei toll sanierte Stadthäuser zu erwerben. Die Immobilie steht in Abstimmung voraussichtlich im Frühjahr 2024 zur Verfügung. Bei Interesse freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme.

Objektnummer: 23142028 - 86899 Landsberg am Lech

Ausstattung und Details

historische Dielen- und Parkettböden
teilweise historische Holztüren
Holz-Kastenfenster & Holzisoliertglasfenster
massive Bauweise
zwei Kaminöfen
zwei Bäder und ein sep. WC
eine Einbauküche
eine Dachebene mit Sichtdachstuhl
Zentral-Gasheizung modernisiert
edle Holzböden, modernisiert
Fassade modernisiert
Elektrik erneuert
zwei Zugangsmöglichkeiten zu den Häusern
teilweise unterkellert
Einbauregale

Objektnummer: 23142028 - 86899 Landsberg am Lech

Alles zum Standort

Das Stadthaus liegt zentral und dennoch sehr ruhig in der Innenstadt von Landsberg am Lech. Die Verkehrsanbindung sowie die Mikrolage sind hervorragend. Alle Dinge des täglichen Bedarfs, wie Geschäfte, Schulen, Kindergärten, Ärzte, Banken und Gaststätten erreichen Sie fußläufig im nahen Umfeld. Den Bahnhof erreichen Sie zu Fuß in ca. 8 Minuten und der Lech liegt in nur ca. 5 Minuten Entfernung. 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. Für Sportbegeisterte gibt es in der Umgebung Wandermöglichkeiten in den nahegelegenen Alpen und Wassersportmöglichkeiten auf dem nahegelegenen Seen wie zum Beispiel der Ammersee. Skigebiete in den Alpen erreichen Sie nach ca. 1 Std. Die nächst größeren Städte wie München und Augsburg sind in ca. 30 Min. zu erreichen und Kaufbeuren und Schongau erreichen Sie in nur ca. 20 Minuten. 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.

Objektnummer: 23142028 - 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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com