

Landsberg am Lech

# Ladenlokal Landsberg City

Objektnummer: 26142009

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



MIETPREIS: 1.200 EUR • ZIMMER: 3

**Objektnummer: 26142009 - 86899 Landsberg am Lech**

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

Objektnummer: 26142009 - 86899 Landsberg am Lech

## Auf einen Blick

Objektnummer	26142009	Mietpreis	1.200 EUR
Dachform	Satteldach	Nebenkosten	200 EUR
Zimmer	3	Einzelhandel	Ladenlokal
Baujahr	1650	Gesamtfläche	ca. 140 m <sup>2</sup>
		Modernisierung / Sanierung	2018
		Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 140 m <sup>2</sup>
		Gewerbefläche	ca. 90 m <sup>2</sup>
		Vermietbare Fläche	ca. 135 m <sup>2</sup>

**Objektnummer: 26142009 - 86899 Landsberg am Lech**

## Auf einen Blick: Energiedaten

Energieausweis KEIN

---

Objektnummer: 26142009 - 86899 Landsberg am Lech

## Die Immobilie



Objektnummer: 26142009 - 86899 Landsberg am Lech

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich de Wert Ihrer Immobilie im Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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



**Objektnummer: 26142009 - 86899 Landsberg am Lech**

## Ein erster Eindruck

Dieses charmante und vielseitig nutzbare Ladenlokal befindet sich in zentraler Lage der historischen Altstadt von Landsberg am Lech – nur ca. 2 Gehminuten vom Hauptplatz entfernt – und überzeugt durch seinen besonderen Charakter sowie eine durchdachte Raumaufteilung. Die Gewerbefläche erstreckt sich über zwei Ebenen mit einer Gesamtfläche von ca. 140 m<sup>2</sup>. Im Erdgeschoss (ca. 70 m<sup>2</sup>) erwartet Sie ein einladender Verkaufsraum mit angenehmer Atmosphäre. Ergänzt wird diese Ebene durch ein WC, eine Küche sowie eine Diele bzw. Lagerfläche. Zudem besteht die Möglichkeit, ein weiteres WC im Erdgeschoss zu installieren.

Aktuell wird die Fläche im Erdgeschoss als Concept-Store in Kombination mit einem kleinen Bistro bzw. Stehcafé genutzt. Ein besonderes Highlight ist der großzügige Gewölbekeller im Untergeschoss mit ca. 50 m<sup>2</sup>. Dieser eignet sich ideal für Veranstaltungen, Präsentationen oder besondere Verkaufskonzepte und verleiht dem Objekt einen einzigartigen Charakter.

Die vorhandene Ausstattung – darunter Verkaufs- und Ausschanktheken, Regalsysteme, Sitzgelegenheiten, Stehtische sowie diverse Maschinen und Elektrogeräte (u. a. eine Cimbali Kaffeemaschine mit 3 Brühgruppen, zwei Kühlschränke, zwei Spülmaschinen, ein Gefrierschrank, eine Kühltheke und weitere Geräte) – kann nach Absprache gegen u.a. Ablöse übernommen werden.

In den vergangenen zwei Jahren wurde das Objekt umfassend modernisiert: Böden wurden erneuert und die Wände frisch gestrichen, wodurch ein zeitgemäßes und ansprechendes Ambiente geschaffen wurde.

Eine Übernahme ist bereits ab diesen Sommer, möglich – ein individueller Termin kann selbstverständlich abgestimmt werden. Der derzeitige Kinder-Modeladen

sowie das Café verfügen über eine etablierte und treue Stammkundschaft, was, bei Interesse, einen idealen Einstieg in den laufenden Betrieb ermöglicht.

Die Ablöse für Kaffeemaschine, Spülmaschine, versch. Möbel, Kühl- und Elektrogeräte, Verkaufs-Theken, Regale, Tische, Sofa's und Stühle, Beleuchtungen, Deckenventilator, Markise, etc. beträgt 25.000 Euro. Bei Interesse freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme.

**Objektnummer: 26142009 - 86899 Landsberg am Lech**

## Ausstattung und Details

Alu-Eingangstüre

Holzfenster

Öl-Zentralheizung

heller Vinylboden

Fliesen- , Parkett- und Steinböden

modernisierte Ladenfläche

ein WC, ein zweites WC ist möglich

großzügige Schaufensterfläche

sep. kleine Küche

Gewölbekeller

**Objektnummer: 26142009 - 86899 Landsberg am Lech**

## Alles zum Standort

Direkte Altstadtlage mit hervorragender Infrastruktur. Öffentliche Einrichtungen, Schulen, Restaurants und Geschäfte für den täglichen Bedarf erreichen Sie fußläufig im nahen Umfeld.

Der Bahnhof sind zu Fuß in ca. 15 - 20 Minuten und der Lech in wenigen Minuten zu erreichen. Mit dem Auto erreichen Sie in nur ca. 5 Minuten den Bahnhof in Kaufering.

Die nächst größeren Städte wie München und Augsburg sind in ca. 30 Min. zu erreichen. Kaufbeuren und Schongau erreichen Sie in nur 20 Minuten.

Landsberg bietet durch seine Lage am Lech, die umliegenden Seen und Wälder sowie die Alpennähe einen sehr hohen Freizeit- und Erholungswert.

**Objektnummer: 26142009 - 86899 Landsberg am Lech**

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Dirk Bolsinger

---

Hinterer Anger 305, 86899 Landsberg am Lech

Tel.: +49 8191 - 97 20 52 0

E-Mail: [landsberg@von-poll.com](mailto:landsberg@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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