

Landsberg am Lech

# traumhafte Dachgeschosswohnung mit Aufzug

Objektnummer: 25142002

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**KAUFPREIS: 698.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 139 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4.5**

**Objektnummer: 25142002 - 86899 Landsberg am Lech**

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

Objektnummer: 25142002 - 86899 Landsberg am Lech

## Auf einen Blick

Objektnummer	25142002	Kaufpreis	698.000 EUR
Wohnfläche	ca. 139 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Dachgeschoss
Zimmer	4.5	Provision	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	3		
Badezimmer	2		
Baujahr	1986		
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 19000 EUR (Verkauf)	Modernisierung / Sanierung	2023
		Zustand der Immobilie	vollständig renoviert
		Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 32 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Kamin, Balkon

**Objektnummer: 25142002 - 86899 Landsberg am Lech**

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	100.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	01.04.2032	Energieeffizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1986

Objektnummer: 25142002 - 86899 Landsberg am Lech

## Die Immobilie



Objektnummer: 25142002 - 86899 Landsberg am Lech

## Die Immobilie



Objektnummer: 25142002 - 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: 25142002 - 86899 Landsberg am Lech

## Die Immobilie



Objektnummer: 25142002 - 86899 Landsberg am Lech

## Die Immobilie



Objektnummer: 25142002 - 86899 Landsberg am Lech

## Die Immobilie



Objektnummer: 25142002 - 86899 Landsberg am Lech

## Die Immobilie



Objektnummer: 25142002 - 86899 Landsberg am Lech

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

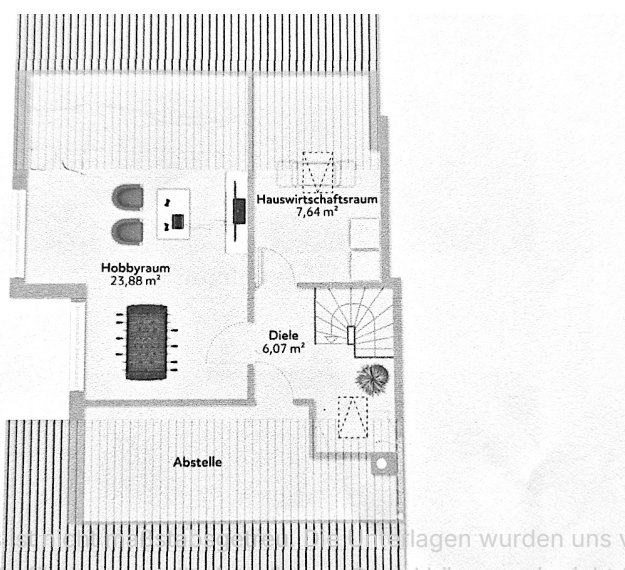
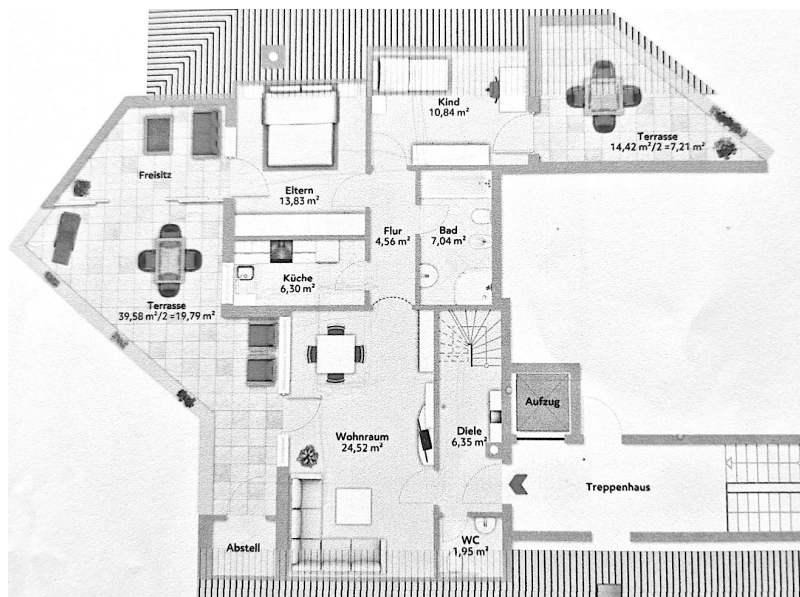
Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

T.: 08191 - 97 20 52 0

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

Objektnummer: 25142002 - 86899 Landsberg am Lech

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist ein Entwurf. Die Angaben wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 25142002 - 86899 Landsberg am Lech**

## Ein erster Eindruck

Die großzügige und elegante Dachgeschosswohnung wurde im Jahr 2023 komplett modernisiert und empfängt Sie daher in einem neuwertigen Zustand.

Die Wohnung erreichen Sie bequem mit dem Aufzug, welcher vom UG bis DG führt. Im Eingangsbereich finden Sie Einbauschränke, die Diele und ein WC, vor. Durch eine Glasschiebetüre erreichen Sie das attraktive Wohnzimmer mit offener Küche und direkten Zugang zur Dachterrasse. Direkt vom Flur aus, ist das Schlafzimmer, das Masterbad, mit Wanne und Dusche, sowie das Arbeitszimmer zu erreichen. Vom Schlafzimmer gelangen Sie direkt in den gemütlichen Wintergarten. Das zweite Schlaf-/ bzw. Arbeitszimmer begeistert Sie mit einer weiteren Dachterrasse mit Ostausrichtung.

Das Dachgeschoss empfängt Sie mit einem hellen und großzügigen Studio/Gästezimmer, einer Leseecke und einem weiteren Bad mit Hauswirtschaftsraum. Die Wohnung ist mit hochwertigen, massgefertigten Einbauten und mehreren Abstellräumen ausgestattet.

Die Ausstattung, mit Fußbodenheizung, hochwertigen Eichen- und Designböden, Badmöbeln, Handtuchheizkörper, modernen Fliesen, Kaminofen, mehreren Markisen und edler Küche, läßt keine Wünsche offen. Das Highlight ist sicherlich die große, nicht einsehbare Dachterrasse, mit Westausrichtung, auf welcher Sie die Sonne bis in die Abendstunden genießen können.

Die Eigentümer möchten gerne noch einige Zeit in der Wohnung als Mieter verbleiben, so dass Sie die ersten Jahre, mit gesicherten Mieteinnahmen von ca. € 1.700,- p. M. kalkulieren können.

Die moderne Küche wird optional für € 26.000,- angeboten und der TG-Stellplatz ist für € 19.000,- zu erwerben. Die praktischen und hochwertigen Einbauschränke, die modernen Badmöbel, die Badspiegel, der Kaminofen, die Innenjalousien, die Dachterrassenschränke sowie die beiden elektrischen Markisen, mit einem Gesamtanschaffungspreis von ca. € 50.000,- sind im Kaufpreis bereits enthalten. Diese hochwertige und großzügige Penthousewohnung ist ein wahres "Schmuckstück" und wir freuen uns Ihnen diese Wohnung persönlich zu präsentieren.

**Objektnummer: 25142002 - 86899 Landsberg am Lech**

## Ausstattung und Details

- großformatige, moderne Fliesen
- hochwertiger Vinylboden
- sehr helle Wohn-/Arbeitsräume
- Dreischeibenverglasung, teilweise mit Schiebetüren
- Innen-Jalousien und Rolläden
- elektrische Markisen
- hochwertige Küche
- zwei Badezimmer mit Badmöbeln
- eleganter Kaminofen
- Handtuchheizkörper
- direkter Zugang zur Dachterrasse vom Wohn- und Schlafzimmer
- großzügige Westdachterrasse mit Wintergarten
- zweite Dachterrasse nach Osten
- Tiefgaragenstellplatz
- Diele und Hauswirtschaftsraum
- Einbauschränke
- zusätzliche, außenliegende Abstellflächen

**Objektnummer: 25142002 - 86899 Landsberg am Lech**

## Alles zum Standort

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 12 Minuten zu Fuß.

Den naheliegenden Bahnhof erreichen Sie in nur 10 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.

**Objektnummer: 25142002 - 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)