

Landsberg am Lech

# Charmantes Reihenmittelhaus in Top-Lage

Objektnummer: 25142023



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

KAUFPREIS: 469.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 90 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 163 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25142023 - 86899 Landsberg am Lech

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

Objektnummer: 25142023 - 86899 Landsberg am Lech

## Auf einen Blick

Objektnummer	25142023
Wohnfläche	ca. 90 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1985
Stellplatz	1 x Garage, 15000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	469.000 EUR
Haustyp	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2005
Zustand der Immobilie	gepflegt
Nutzfläche	ca. 45 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 25142023 - 86899 Landsberg am Lech

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	173.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	07.08.2035	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1985

Objektnummer: 25142023 - 86899 Landsberg am Lech

## Die Immobilie



Objektnummer: 25142023 - 86899 Landsberg am Lech

## Die Immobilie



Objektnummer: 25142023 - 86899 Landsberg am Lech

## Die Immobilie



Objektnummer: 25142023 - 86899 Landsberg am Lech

## Die Immobilie



Objektnummer: 25142023 - 86899 Landsberg am Lech

## Die Immobilie



Objektnummer: 25142023 - 86899 Landsberg am Lech

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

# GUTSCHEIN

...für eine kostenfreie  
und unverbindliche  
Immobilienbewertung

kontaktieren Sie  
uns gerne

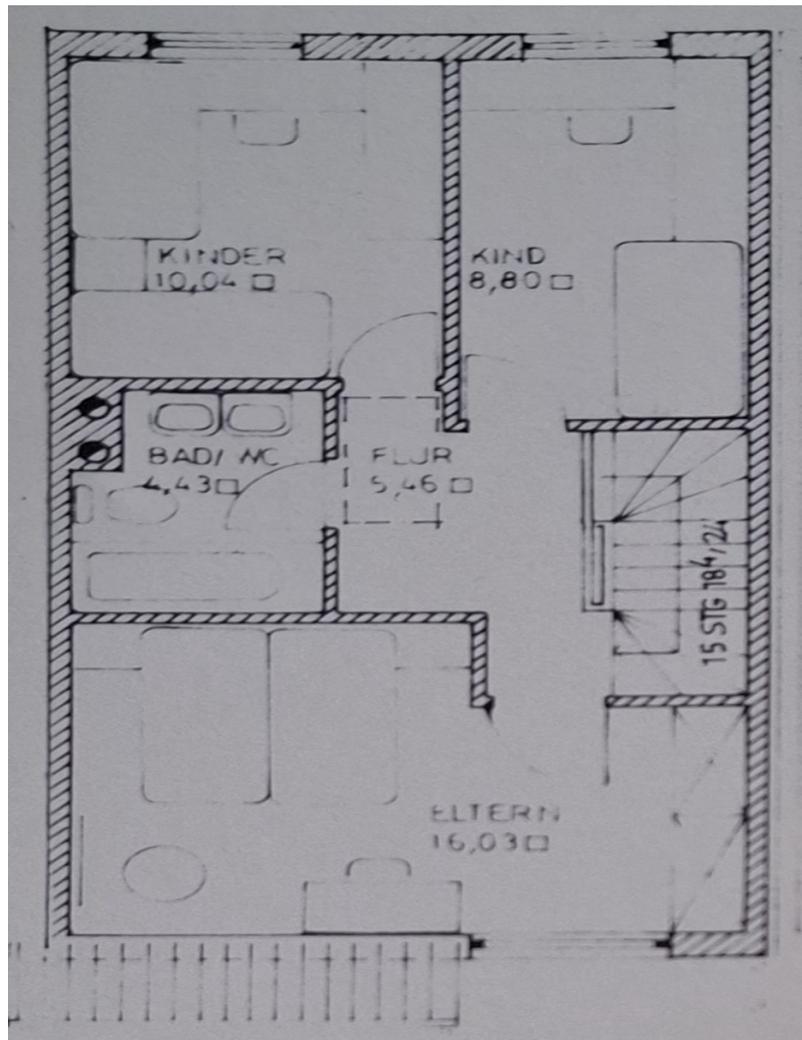
VON POLL IMMOBILIEN Landsberg am Lech  
+49 (0)8191 97 20 520  
landsberg@von-poll.com

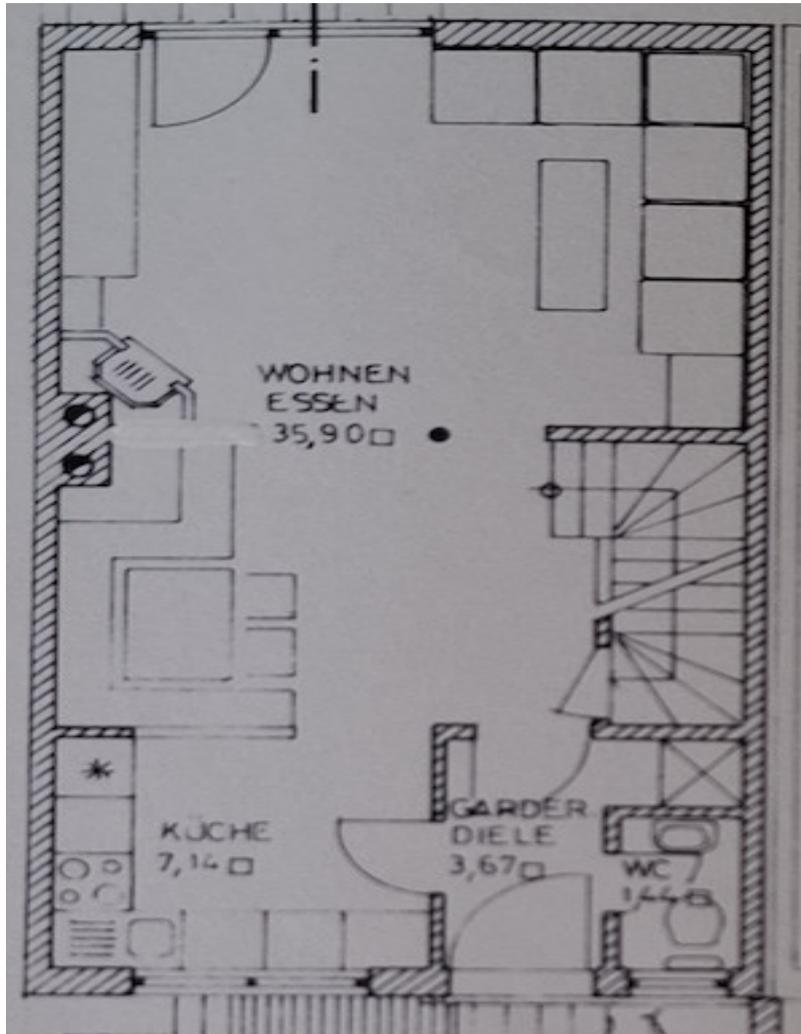
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



Objektnummer: 25142023 - 86899 Landsberg am Lech

## Grundrisse





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

Objektnummer: 25142023 - 86899 Landsberg am Lech

## Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Reihenmittelhaus aus dem Baujahr 1985 überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung, einer sonnigen Lage und einem idyllischen Garten, der zum Entspannen und Verweilen einlädt.

Mit einer Wohnfläche von ca. 90m<sup>2</sup> und einem Grundstück von ca. 163m<sup>2</sup> bietet das Haus ausreichend Platz für Paare oder kleine Familien. Das Haus ist voll unterkellert und punktet mit einem offenen, hellen Wohnbereich, der durch große Fensterflächen mit Tageslicht durchflutet wird. Die freundliche Atmosphäre setzt sich in den übrigen Räumen fort, die durch ihre Großzügigkeit und Helligkeit überzeugen.

Der liebevoll gestaltete Garten bietet eine grüne Oase mitten in der Stadt – ideal für entspannte Stunden im Freien. Eine Garage rundet das Angebot ab und sorgt für zusätzlichen Komfort.

Folgende Bereiche wurden modernisiert: das Bad einschl. Fiesen und Sanitäreinrichtungen, das WC, die Türen, die Böden, der Innenanstrich sowie teilweise Steckdosen und Schalter. Das Objekt ist derzeit vermietet und eignet sich somit auch als Kapitalanlage.

Die ruhige und zugleich zentrale Lage in Landsberg am Lech macht diese Immobilie besonders attraktiv. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Freizeitangebote sowie die wunderschöne Altstadt sind in wenigen Minuten erreichbar.

Die Garage ist für zusätzlich 15.000 Euro zu erwerben. Damit kommen Sie auf einen Gesamtpreis von 484.000 Euro.

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins.

Objektnummer: 25142023 - 86899 Landsberg am Lech

## Ausstattung und Details

Ca. 90?m<sup>2</sup> Wohnfläche

Grundstücksgröße: ca. 163?m<sup>2</sup>

Voll unterkellert

Baujahr 1985

Helle, freundliche Räume

Offener Wohn- und Essbereich

Gepflegter Garten mit Terrasse

Einzelgarage und Stellplatz

Helle Türen

Vynilböden

Moderne Feinsteinzeugfliesen

Großer Waschtisch mit Badmöbel

Rolläden

Gartenhaus

Ruhige und familienfreundliche Wohnlage

Gute Raumaufteilung

Gäste-WC

Gute Anbindung an die A96 und den öffentlichen Nahverkehr

Objektnummer: 25142023 - 86899 Landsberg am Lech

## Alles zum Standort

Das Reihenmittelhaus befindet sich in einer äußerst gefragten Wohngegend von Landsberg am Lech, einer charmanten Stadt mit historischem Flair und hervorragender Lebensqualität. Die Umgebung ist geprägt von ruhigen Straßen, gepflegten Häusern und einer angenehmen Nachbarschaft – ideal für Familien, Paare oder Kapitalanleger.

Landsberg am Lech verbindet auf ideale Weise die Vorzüge des städtischen Lebens mit naturnaher Erholung. Die wunderschöne Altstadt mit ihren Cafés, Geschäften und kulturellen Angeboten ist schnell erreichbar. Ebenso befinden sich Schulen, Kindergärten, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Über die nahegelegene A96 gelangen Sie schnell nach München oder in Richtung Lindau. Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut, sodass Sie flexibel und mobil bleiben.

Die Nähe zum Lech sowie zu zahlreichen Rad- und Wanderwegen macht die Lage auch für Naturliebhaber besonders attraktiv.

Objektnummer: 25142023 - 86899 Landsberg am Lech

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 173.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

Objektnummer: 25142023 - 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)