

Landsberg am Lech

# Stadtvilla in Toplage

**Objektnummer: 25142031**



**KAUFPREIS: 2.490.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 330 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 2.400 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25142031 - 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: 25142031 - 86899 Landsberg am Lech

## Auf einen Blick

|              |                           |                       |   |
|--------------|---------------------------|-----------------------|---|
| Objektnummer | 25142031                  | Kaufpreis             | 2.490.000 EUR   |
| Wohnfläche   | ca. 330 m <sup>2</sup>    | Haustyp               | Villa   |
| Dachform     | Walmdach                  | Provision             | Käuferprovision beträgt 2,50 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zimmer       | 10                        |                       |   |
| Schlafzimmer | 4                         |                       |   |
| Badezimmer   | 2                         |                       |   |
| Baujahr      | 2008                      | Zustand der Immobilie | neuwertig   |
| Stellplatz   | 2 x Freiplatz, 2 x Garage | Bauweise              | Massiv  |
|              |                           | Nutzfläche            | ca. 58 m <sup>2</sup>   |
|              |                           | Ausstattung           | Terrasse, Kamin, Balkon   |

Objektnummer: 25142031 - 86899 Landsberg am Lech

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                 |                             |                            |
|----------------------------|-----------------|-----------------------------|----------------------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis          |
| Wesentlicher Energieträger | Erdwärme        | Endenergieverbrauch         | 22.00 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 01.10.2035      | Energieeffizienzklasse      | A+                         |
| Befeuerung                 | Erdwärme        | Baujahr laut Energieausweis | 2008                       |

Objektnummer: 25142031 - 86899 Landsberg am Lech

## Die Immobilie



Objektnummer: 25142031 - 86899 Landsberg am Lech

## Die Immobilie



Objektnummer: 25142031 - 86899 Landsberg am Lech

## Die Immobilie



Objektnummer: 25142031 - 86899 Landsberg am Lech

## Die Immobilie



Objektnummer: 25142031 - 86899 Landsberg am Lech

## Die Immobilie



Objektnummer: 25142031 - 86899 Landsberg am Lech

## Die Immobilie



Objektnummer: 25142031 - 86899 Landsberg am Lech

## Die Immobilie



Objektnummer: 25142031 - 86899 Landsberg am Lech

## Die Immobilie





**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der 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: 25142031 - 86899 Landsberg am Lech

## Die Immobilie



Objektnummer: 25142031 - 86899 Landsberg am Lech

# Grundrisse

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Novelle Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 19.10.2023 <sup>1</sup>

---

Erfasster Energieverbrauch

Registriernummer BY-2025-005986183

3

---

### Energieverbrauch des Gebäudes

Endenergieverbrauch: **22,0 kWh/(m²·a)**

Primärenergieverbrauch: **24,0 kWh/(m²·a)**

Treibhausgasemissionen: **7,1 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m²·a)**

---

**Endenergieverbrauch des Gebäudes** [Pflichtangabe bei Immobilienanzeigen] **22,0 kWh/(m²·a)**

---

### Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

| Zeitraum   |            | Energieträger <sup>2</sup> | Primärenergiefaktor | Energieverbrauch [kWh] | Anteil Warmwasser [kWh] | Anteil Heizung [kWh] | Klimafaktor |
|------------|------------|----------------------------|---------------------|------------------------|-------------------------|----------------------|-------------|
| von        | bis        |                            |                     |                        |                         |                      |             |
| 01.01.2022 | 31.12.2022 | Strom                      | 1,8                 | 4089,0                 | 736,0                   | 3353,0               | 1,03        |
| 01.01.2023 | 31.12.2023 | Strom                      | 1,8                 | 5821,0                 | 1047,8                  | 4773,2               | 1,05        |
| 01.01.2024 | 31.12.2024 | Strom                      | 1,8                 | 4174,0                 | 751,3                   | 3422,7               | 1,04        |
| 01.01.2022 | 31.12.2024 | Holz                       | 0,2                 | 11110,1                |                         | 11110,1              | 1,04        |

weitere Einträge in Anlage

---

### Vergleichswerte Endenergie

Effizienzhaus 40 (MFi) Neubau  
EPI <sup>3</sup> energetisch gut modernisiert  
Wohngebäudebestand (MFi) <sup>3</sup> energetisch nicht wesentlich modernisiert  
EPI <sup>3</sup> energetisch nicht wesentlich modernisiert

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30% geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

---

### Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>sn</sub>) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup>Siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises <sup>2</sup>gegebenfalls auch Leerstandzuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh <sup>3</sup>EPI: Einfamilienhaus, MFi: Mehrfamilienhaus

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: 25142031 - 86899 Landsberg am Lech**

## Ein erster Eindruck

Diese repräsentative Villa aus dem Jahr 2008 präsentiert sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 2.400 m<sup>2</sup> und bietet mit einer Wohnfläche von rund 330 m<sup>2</sup> viel Raum für individuelle Wohnwünsche. Die Immobilie besticht durch ihre moderne Architektur, die hochwertige Bauweise sowie den neuwertigen Zustand.

Mit insgesamt 10 Zimmern, darunter 5 separate Schlafzimmer und 2 komfortable Badezimmer, eignet sich dieses Haus hervorragend für Familien mit gehobenen Ansprüchen an Platz und Wohnqualität. Der Anbau eignet sich als Büro oder Fitnessbereich und ist vorgerüstet zur Nutzung als Einliegerwohnung. Der weitläufige, offene Eingangsbereich schafft bereits beim Betreten des Hauses ein einladendes Ambiente und verbindet stilvoll die verschiedenen Wohnbereiche miteinander. Hochwertige Marmor- und Parkettböden, eine Fußbodenheizung und eine energiesparende Grundwasserwärmepumpe sorgen für ein angenehmes Wohnklima zu jeder Jahreszeit. Der zentrale Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses. Großzügige Fensterflächen bieten viel Tageslicht und ermöglichen eine herrliche Aussicht auf die grüne Oase.

Ein Kaminofen schafft an kühlen Tagen eine gemütliche Atmosphäre. Die offen gestaltete Luxusküche, mit angrenzender Speisekammer, ist vollständig ausgestattet und stellt höchste Ansprüche an Funktionalität sowie Design zufrieden. Die Wohn- und Schlafräume zeichnen sich durch flexible Nutzungsmöglichkeiten aus und werden durch die Verbindung von hochwertigen Materialien und moderner Technik ergänzt. Hinzu kommen durchdachte technische Ausstattungen, wie die elektrischen Rolläden, die Fußbodenheizung im gesamten Haus, exklusive Einbauten im Dielenbereich, der Ankleide und in der Küche. Die beiden Badezimmer sind mit anspruchsvoller Sanitärausstattung und Badmöbeln

versehen und bieten Komfort auf hohem Niveau. Der Westbalkon sowie mehrere Terrassen erweitern den Wohnraum ins Freie und laden zum Verweilen ein.

Das parkähnliche Grundstück, mit stimmiger Bepflanzung bietet zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten für Freizeit und Erholung. Im Garten finden Sie zu jeder Tageszeit einen gemütlichen und uneinsehbaren Rückzugsort. Ein besonders reizvoller Aspekt ist der angelegte Teich, der das Grundstück harmonisch ergänzt und zur Erholung im Grünen einlädt. Die großzügigen Außenflächen eignen sich für gesellige Zusammenkünfte ebenso wie für stille Momente. Zu den weiteren Vorzügen zählen die ruhige und gepflegte Umgebung und das schön eingewachsene Grundstück, welches eine hohe Privatsphäre ermöglicht.

Die großzügige Küche, die hochwertigen Bad- und Einbaumöbel, die Ankleiden und Einbauregale sowie die elektrische Markise, mit einen Gesamtneuwert von ca. € 80.000 sind im angegebenen Kaufpreis bereits enthalten.

Das weitläufige Gesamtgrundstück hat eine Größe von ca. 3.400 Quadratmetern, welches in zwei Bereiche von ca. 2.400 qm und 1.000 qm aufgeteilt werden soll. Je nach Aufteilung des Grundstücks wird das massiv gebaute Nebengebäude (mit hochwertigem Mauerwerk, Isolierverglasung, Elektroausstattung, Fliesenbelag, usw.) dem entsprechenden Grundstücksteil zugeschlagen. Für das Nebengebäude ist ein zusätzlicher Kaufpreis von € 20.000,- veranschlagt. Im beschriebenen Angebot ist ein Grundstücksanteil von ca. 2.400 qm enthalten. Die weiteren ca. 1.000 qm sind hochwertiges Bauland und dieses kann in Abstimmung ebenfalls erworben werden.

Dieses Anwesen bietet anspruchsvollen Käufern ein außergewöhnliches Wohnangebot mit viel Freiraum und einer hochwertigen Ausstattung. Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um dieses besondere Objekt persönlich kennenzulernen.

**Objektnummer: 25142031 - 86899 Landsberg am Lech**

## Ausstattung und Details

hochwertige Isolierverglasung  
großzügige und teilweise raumhohe Fenster  
elektrische Rollläden  
Sole-/Wasser-Wärmepumpe  
Kaminofen  
edle, moderne Küche  
praktische Speisekammer  
mehrere Bäder mit Wanne, Dusche und Waschtisch  
hochwertige Einbauten, Ankleide  
Natursteinböden, Fliesen- und Parkettböden  
großzügige Terrassen  
Westbalkon  
Teich  
separater Technikraum  
elektrische Markise  
gemauertes, großzügiges Gartenhaus  
Doppelgarage mit elektrischem Tor, mehrere Stellplätze

**Objektnummer: 25142031 - 86899 Landsberg am Lech**

## Alles zum Standort

Landsberg am Lech, eine malerische Stadt im Herzen Bayerns mit rund 30.000 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. Landsberg ist dem Verkehrsverbund MVV angegliedert.

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. Wohnen Sie doch einfach dort, wo andere gerne

Urlaub machen.

**Objektnummer: 25142031 - 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)