

Landsberg am Lech

energieeffizientes Einfamilienhaus

Objektnummer: 26142002



KAUFPREIS: 799.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 130 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 487 m²

Objektnummer: 26142002 - 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: 26142002 - 86899 Landsberg am Lech

Auf einen Blick

| | | | |
|---------------------|---------------------------------------|----------------------------------|--|
| Objektnummer | 26142002 | Kaufpreis | 799.000 EUR |
| Wohnfläche | ca. 130 m² | Haustyp | Einfamilienhaus |
| Dachform | Satteldach | Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zimmer | 5 | Zustand der Immobilie | gepflegt |
| Schlafzimmer | 4 | Bauweise | Holz |
| Badezimmer | 2 | Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC |
| Baujahr | 2011 | | |
| Stellplatz | 1 x Carport, 1 x Freiplatz | | |

Objektnummer: 26142002 - 86899 Landsberg am Lech

Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|----------------------------|------------------------|-----------------------------|--------------------------|
| Heizungsart | Fußbodenheizung | Energieausweis | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas | Endenergieverbrauch | 54.00 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis | 10.04.2036 | Energie-Effizienzklasse | A |
| Befuerung | Gas | Baujahr laut Energieausweis | 2011 |

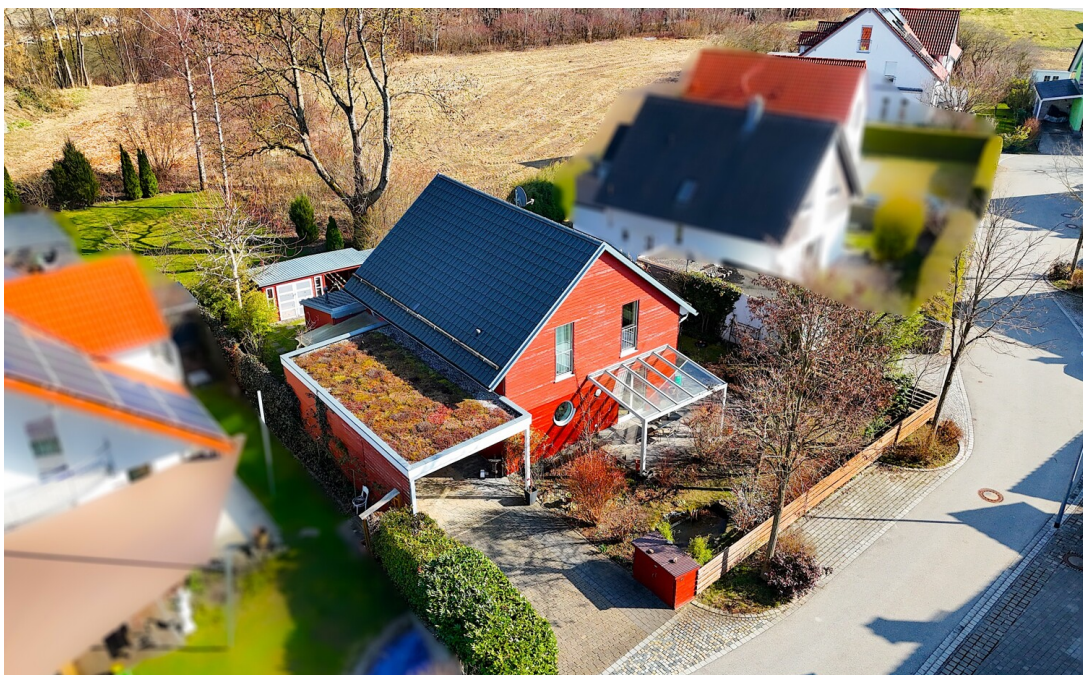
Objektnummer: 26142002 - 86899 Landsberg am Lech

Die Immobilie



Objektnummer: 26142002 - 86899 Landsberg am Lech

Die Immobilie



Objektnummer: 26142002 - 86899 Landsberg am Lech

Die Immobilie



Objektnummer: 26142002 - 86899 Landsberg am Lech

Die Immobilie



Objektnummer: 26142002 - 86899 Landsberg am Lech

Die Immobilie



Objektnummer: 26142002 - 86899 Landsberg am Lech

Die Immobilie



Objektnummer: 26142002 - 86899 Landsberg am Lech

Die Immobilie



Objektnummer: 26142002 - 86899 Landsberg am Lech

Die Immobilie



Objektnummer: 26142002 - 86899 Landsberg am Lech

Die Immobilie



VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –
exklusiv und
professionell.**

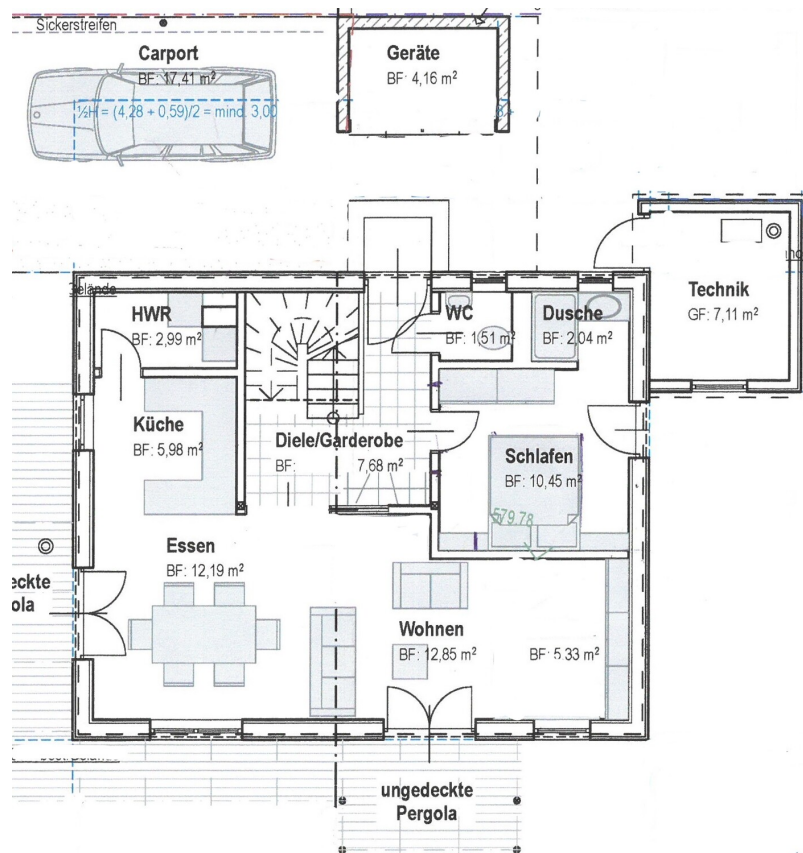
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie im Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

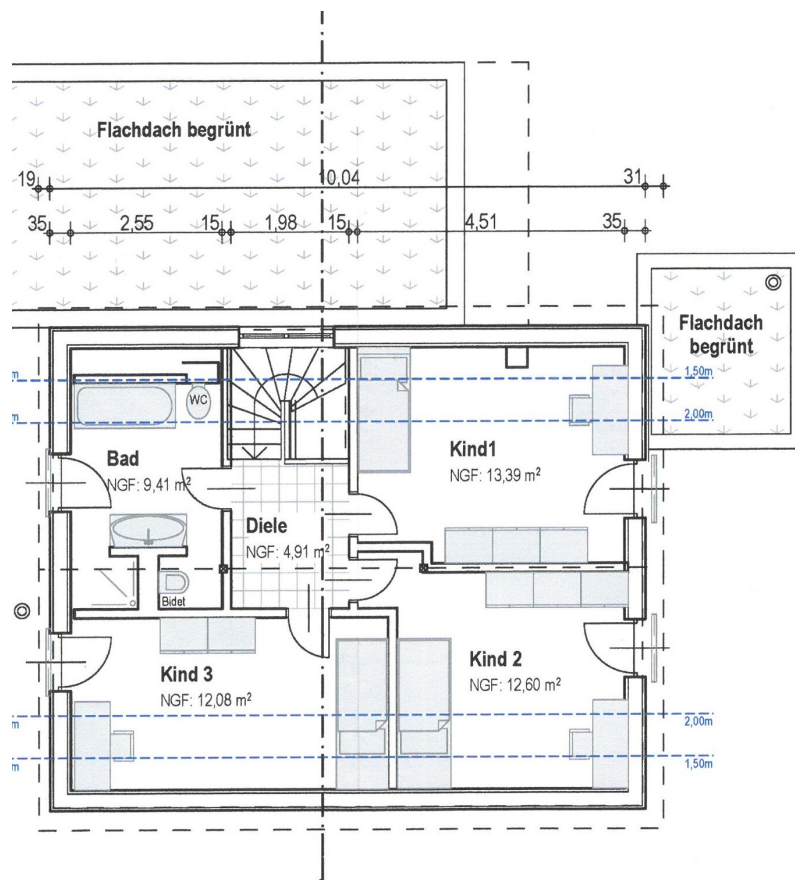
Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.home.von-poll.com

Objektnummer: 26142002 - 86899 Landsberg am Lech

Grundrisse





ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

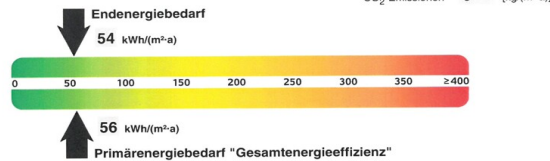
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Am Alten Sägewerk 12
Wohnhaus

2

Energiebedarf



Anforderungen gemäß EnEV²⁾

Primärenergiebedarf

Ist-Wert: 56 kWh/(m²·a) Anforderungswert: 82 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T

Ist-Wert: 0,24 W/(m²·K) Anforderungswert: 0,40 W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

Verfahren nach DIN V 18599

Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf

| Energieträger | Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m²·a) für | | | Gesamt in kWh/(m²·a) |
|--------------------|---|------------|---------------------------|----------------------|
| | Heizung | Warmwasser | Hilfsgeräte ⁴⁾ | |
| [Erdgas] | 41,4 | 9,3 | 0,0 | 50,7 |
| Hilfsenergie Strom | 2,7 | 0,5 | 0,0 | 3,2 |
| | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |

Ersatzmaßnahmen³⁾

Anforderungen nach § 7 Nr. 2 EEWärmeG

Die um 15% verschärften Anforderungswerte sind eingehalten.

Anforderungen nach § 7 Nr. 2 i. V. m. § 8 EEWärmeG

Die Anforderungswerte der EnEV sind um % verschärft.

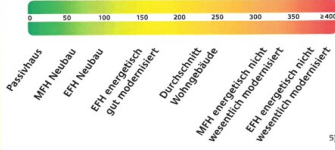
Primärenergiebedarf

Verschärfter Anforderungswert: 69 kWh/(m²·a)

Transmissionswärmeverlust H_T

Verschärfter Anforderungswert: 0,34 W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergiebedarf



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs zwei alternative Berechnungsverfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N).

¹⁾ Freiwillige Angabe. ²⁾ bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Abs. 1 Satz 2 EnEV. ³⁾ nur bei Neubau im Falle der Anwendung von § 7 Nr. 2 Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz. ⁴⁾ Cat. einschließl. Kälteanlagen. ⁵⁾ EFH: Einfamilienhäuser, MfH: Mehrfamilienhäuser

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: 26142002 - 86899 Landsberg am Lech

Ein erster Eindruck

Willkommen zu dieser besonderen Gelegenheit, ein modernes Einfamilienhaus in echter Baufritz-Holzhaus-Qualität zu erwerben. Das im Jahr 2011 fertiggestellte Haus präsentiert sich auf einer Grundstücksfläche von ca. 487 m² und bietet eine Wohnfläche von ca. 130 m². Mit insgesamt 5 Zimmern, darunter 4 Schlafzimmer und 2 Badezimmer, überzeugt das Haus mit einer durchdachten Raumaufteilung, die sowohl individuellen Rückzugsraum als auch gemeinschaftliche Bereiche ermöglicht. Im EG befinden sich neben der Küche mit direkt angrenzendem Vorratsraum, das Wohnzimmer, ein Schlafzimmer mit Duschbad und ein separates WC. Im OG befinden sich drei weitere Schlafräume und das großzügige Bad mit Doppelwaschtisch, Wanne und bodenebener Dusche.

Das Einfamilienhaus befindet sich in gepflegtem Zustand. Die energetisch hochwertige Holzbauweise schafft ein angenehmes und gesundes Raumklima, das durch die Fußbodenheizung angenehm unterstützt wird. Für zusätzlichen Wohnkomfort sorgt der überdachte Terrassenbereich auf der Westseite. Die offene Küche lädt zum gemeinsamen Kochen und Verweilen ein. Für ein angenehmes Ambiente sorgen die hochwertige Parkett- und Fliesenböden. Das Haus punktet mit modernen Energielösungen: Eine Photovoltaikanlage sowie eine Solarthermieanlage tragen dazu bei, die laufenden Nebenkosten zu senken und Ressourcen zu schonen. Damit wird nicht nur auf eine zukunftsorientierte, nachhaltige Gebäudetechnologie gesetzt, sondern auch ein wertvoller Beitrag zum Umweltschutz geleistet.

Im Außenbereich finden sich zahlreiche weitere Ausstattungsmerkmale, die den Wohnkomfort ergänzen. So steht ein großer Carport und ein Außenstellplatz für Ihre Fahrzeuge bereit. Für zusätzlichen Stauraum sowie die Unterbringung von Gerätschaften sorgen die Geräte- und Technikschränke. Der weitläufige Garten eröffnet individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und bietet ausreichend Platz für Aktivitäten im Freien.

Die Einbauküche, die Badmöbel, die vorhandenen Wandspiegel, das Bücherregal in der DG-Diele, die Gartenhäuser sowie die Photovoltaikanlage, sind aus steuerlichen Gründen für zusätzlich € 26.000 zu erwerben. Der Gesamtkaufpreis beläuft sich somit auf € 825.000,-. Die überdachte Westterrasse ist mit 50 % und die Südterrasse mit 25 % in der Wohnfläche berücksichtigt. Dieses Einfamilienhaus ist ein attraktives Angebot für alle, die Wert auf eine nachhaltige Bauweise sowie eine angenehme Wohnlage legen. Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins.

Objektnummer: 26142002 - 86899 Landsberg am Lech

Ausstattung und Details

Baufritz-Holzhaus

Fussbodenheizung

Parkett-/ Fliesen- und Teppichböden

offene Küche

Vorratsraum

Photovoltaikanlage

Solathermieanlage

effiziente Gasbrennwerttherme

großer Carport und zusätzlicher Außenstellplatz

überdachter Eingangsbereich

Geräte- und Technicschuppen

Gartenhaus

Südterrasse sowie überdachte Westterrasse

Duschbad im EG

zweites Bad im OG mit Wanne, bodengleicher Dusche und zwei Waschtischen

seperates Gäste-WC

Objektnummer: 26142002 - 86899 Landsberg am Lech

Alles zum Standort

Landsberg am Lech liegt in Oberbayern und überzeugt mit seinen vielfältigen Freizeitgestaltungsmöglichkeiten. In etwa 70 Meter Entfernung befindet sich der Lech. Die Verkehrsanbindung (Bushaltestelle, Bahnhof und A96) sowie die Mikrolage sind hervorragend.

Alle Bestandteile des täglichen Bedarfs, wie Supermärkte, Banken, Restaurants, Ärzte sind ebenso wie Kindergärten, Grund-, Mittel-, Realschulen, sowie das Gymnasium, fußläufig zu erreichen. Die Stadt mit seinen historischen Altbauten, wird Sie sicher sofort begeistern. Die Altstadt ist zu Fuß innerhalb von ca. 12 Minuten erreichbar. Der Weg zum Bahnhof beträgt zu Fuß etwa 20 Minuten.

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

Rund um Landsberg am Lech gibt es viele verschiedene Ausflugsmöglichkeiten. Nicht nur der Starnberger See und der Ammersee sind innerhalb von 20 - 30 Minuten zu erreichen, sondern auch die Berge begrüßen Sie sind innerhalb von einer Stunde. Für Sportbegeisterte gibt es dort Wander- und Bikingmöglichkeiten und Wassersportler freuen sich auf die nahegelegenen Seen.

Landsberg hat ca. 25.000 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: 26142002 - 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com