

Landsberg am Lech

Tolle 3 Zimmer Wohnung

Objektnummer: 26142007

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 319.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 75 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26142007 - 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: 26142007 - 86899 Landsberg am Lech

Auf einen Blick

Objektnummer	26142007	Kaufpreis	319.000 EUR
Wohnfläche	ca. 75 m ²	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Etage	1	Provision	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3		
Schlafzimmer	2		
Badezimmer	1		
Baujahr	1991	Modernisierung / Sanierung	2021
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 20000 EUR (Verkauf)	Zustand der Immobilie	gepflegt
		Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 4 m ²
		Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 26142007 - 86899 Landsberg am Lech

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	99.00 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	14.07.2029	Energieeffizienzklasse	C
		Baujahr laut Energieausweis	1991

Objektnummer: 26142007 - 86899 Landsberg am Lech

Die Immobilie



Objektnummer: 26142007 - 86899 Landsberg am Lech

Die Immobilie



Objektnummer: 26142007 - 86899 Landsberg am Lech

Die Immobilie



Objektnummer: 26142007 - 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: 26142007 - 86899 Landsberg am Lech

Die Immobilie



Objektnummer: 26142007 - 86899 Landsberg am Lech

Die Immobilie



Objektnummer: 26142007 - 86899 Landsberg am Lech

Die Immobilie



Objektnummer: 26142007 - 86899 Landsberg am Lech

Die Immobilie



Objektnummer: 26142007 - 86899 Landsberg am Lech

Die Immobilie



Objektnummer: 26142007 - 86899 Landsberg am Lech

Die Immobilie



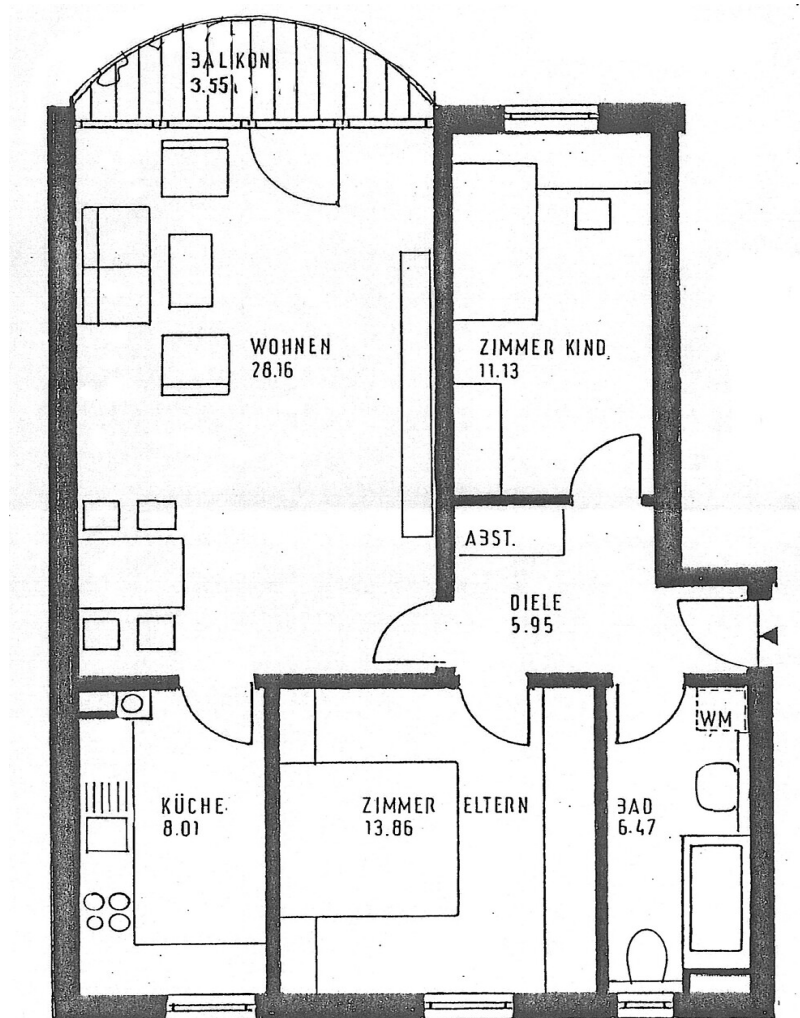
Objektnummer: 26142007 - 86899 Landsberg am Lech

Die Immobilie



Objektnummer: 26142007 - 86899 Landsberg am Lech

Grundrisse



Energieausweis für Wohngebäudegemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹⁾ 18.11.2013**ista**

BY-2019-002790583

Registrierungsnummer ²⁾

1351648

ista Energieausweis-Nummer

14.07.2029

Gültig bis

Objektnummer

Gebäude

Mehrfamilienhaus - freistehend

Gebäudetyp

Rosenstr. 11+13 / Lechwiesenstr. 16+18 ; 86899 Landsberg am Lech

Adresse

Lechwiesenstr. 16

Gebäudeteil

1991Baujahr Gebäude ³⁾**2015**Baujahr Wärmeerzeuger ^{3) 4)}**11**

Anzahl Wohnungen

901,66 m² nach §19 EnEV aus der Wohnfläche ermitteltGebäudenutzfläche (A_N)**L-Gas/Leichtes Erdgas**Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³⁾**keine**

Art der erneuerbaren Energien

keine

Verwendung der erneuerbaren Energien

Art der Lüftung/Kühlung

 Fensterlüftung Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung Anlage zur Schachtlüftung Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung Kühlung

Anlass der Ausstellung des Energieausweises

 Neubau Vermietung/Verkauf Modernisierung (Änderung/Erweiterung) Sonstiges (freiwillig)**Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes**

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch

 Eigentümer Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller

ista Deutschland GmbH
Ronny Thieme
Walter-Köhn-Straße 4d
04356 Leipzig

15.07.2019

Datum, Unterschrift des Ausstellers

Ronny Thieme
 3) Mehrfachangaben möglich
 4) bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

1) Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV
 2) Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registrierungsnummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen, die Registrierungsnummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

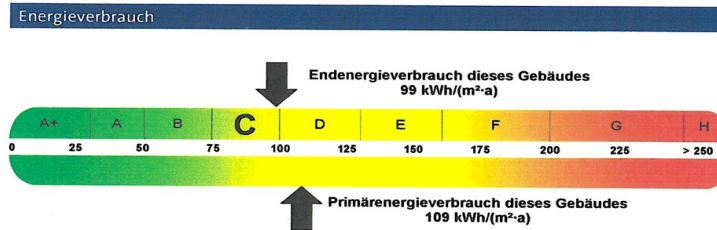
Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013



Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

BY-2019-002790583
Registrierungsnummer 2)



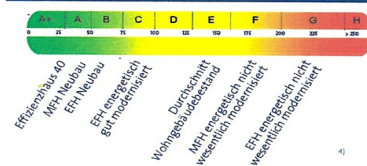
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

99 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger 3)	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.16	31.12.18	L-Gas/Leichtes Erdgas	1,10	268.362	82.386	185.976	0,96

Vergleichswerte Endenergie



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 die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n) nach der Energieeinsparverordnung, 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.

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

2) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

3) gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

4) EFH: Einfamilienhaus, MFH: 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: 26142007 - 86899 Landsberg am Lech

Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Etagenwohnung mit einer Wohnfläche von ca. 75 m² besticht durch ein durchdachtes Raumangebot. Das Objekt wurde 1991 erbaut und befindet sich in einem äußerst gepflegten Zustand. Die letzte Modernisierung erfolgte 2021, wobei unter anderem die Badewanne und das Waschbecken erneuert wurden sowie ein neuer Vinylboden in der Küche verlegt wurde und teilweise Anstricharbeiten erfolgten.

Aufgeteilt ist die Wohnung in drei Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer, ein helles Wohnzimmer, eine großzügige Diele sowie ein Badezimmer. Das Wohnzimmer ist großzügig geschnitten und zeichnet sich durch eine freundliche, helle Atmosphäre aus. Raumhohe Fenster lassen viel Tageslicht eindringen und schaffen ein angenehmes Ambiente für entspannte Stunden zu Hause.

Ein besonderes Highlight der Wohnung ist der Westbalkon, der einen angenehmen Rückzugsort bietet. Von hier aus genießen Bewohner einen schönen Blick ins begrünte Wohnumfeld und profitieren vom Sonnenlicht am Nachmittag und Abend. Der Balkon bietet ausreichend Platz für Sitzmöbel und Pflanzen, sodass Sie gesellige Stunden im Freien verbringen können.

Die optional angebotene Küche ist modern gestaltet und mit einem neuen Vinylboden ausgestattet. Das Küchendesign ist zeitlos in Weiß gehalten. Ein großes Fenster sorgt für gute Belüftung und viel Tageslicht beim Kochen. Das Bad mit Wanne und Waschmaschinenplatz, bietet sowohl Entspannung als auch Funktionalität. Die hellen Wand- und Bodenfliesen schaffen eine freundliche, gepflegte Atmosphäre. Das Fenster sorgt für Tageslicht und ermöglicht eine natürliche Belüftung. Die beiden Schlafzimmer bieten unterschiedliche Zuschnitte und eignen sich je nach Bedarf als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer oder

Homeoffice.

Beheizt wird die Wohnung durch eine effiziente Gas-Zentralheizung, welche in 2015 modernisiert wurde. Die gepflegte Gesamtanlage präsentiert sich mit einer ansprechenden, weißen Fassade und großzügigem sowie gepflegtem Grünbestand vor dem Haus. Ergänzt wird das Angebot durch einen Tiefgaragenplatz, welcher für € 20.000,- zu erwerben ist. Die Tiefgarage ist bereits vorbereitet für die Anbringung einer Wallbox, um zukunftsicher auch Elektroautos laden zu können. Die Kombination aus guter Ausstattung, großzügigem Raumangebot und der gepflegten Umgebung macht die Etagenwohnung zu einem attraktiven Angebot für verschiedene Lebenssituationen. Die attraktive Wohnung steht ab Spätsommer zur Verfügung. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Qualitäten dieser Immobilie zu überzeugen.

Objektnummer: 26142007 - 86899 Landsberg am Lech

Ausstattung und Details

moderne Gas-Zentralheizung (erneuert 2015)

heller Laminat- und Vinylboden

Isolierdoppelverglasung

Rollläden

Westbalkon

Grünanlage vor dem Haus

Bad mit Wanne (modernisiert)

Platz für die Waschmaschine ebenfalls im Bad

Diele mit Abstellmöglichkeiten

DSL- bzw. Glasfaseranschluss

Tiefgaragenplatz

ca. 4 QM Kellerabteil

Fahrradkeller

Vorrüstung für eine Wallbox

die Küche ist optional zu erwerben

Objektnummer: 26142007 - 86899 Landsberg am Lech

Alles zum Standort

Die Wohnung liegt verkehrsgünstig und in einer zentralen Lage von Landsberg am Lech. Im direkten Umfeld befinden sich mehrere Geschäfte.

Alle Dinge des täglichen Bedarfs, wie Geschäfte, Schulen, Kindergärten, Ärzte, Banken und Gaststätten erreichen Sie fußläufig im nahen Umfeld.

Die Altstadt ist zu Fuß in ca. 15 Minuten und der Lech in wenigen Minuten zu erreichen. Den Bahnhof erreichen Sie zu Fuß in ca. 12 Minuten und mit dem Auto in nur 5 Minuten. Die nächst größeren Städte wie München und Augsburg sind in ca. 30 Min. zu erreichen. Buchloe liegt in ca. 15 Minuten Entfernung.

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 über die vielfältigen Freizeitaktivitäten.

Landsberg hat ca. 29.000 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: 26142007 - 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