

Landsberg am Lech

spacious penthouse apartment

Property ID: 25142002



PURCHASE PRICE: 698.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 139 m² • ROOMS: 4.5

Property ID: 25142002 - 86899 Landsberg am Lech

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **Floor plans**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID: 25142002 - 86899 Landsberg am Lech

At a glance

Property ID	25142002
Living Space	ca. 139 m ²
Rooms	4.5
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	1986
Type of parking	1 x Underground car park, 19000 EUR (Sale)

Purchase Price	698.000 EUR
Type	Attic
Commission	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2023
Condition of property	Completely renovated
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 32 m ²
Equipment	Fireplace, Balcony

Property ID: 25142002 - 86899 Landsberg am Lech

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	100.40 kWh/m²a
Energy certificate valid until	01.04.2032	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1986

Property ID: 25142002 - 86899 Landsberg am Lech

The property



Property ID: 25142002 - 86899 Landsberg am Lech

The property



Property ID: 25142002 - 86899 Landsberg am Lech

The property



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



Property ID: 25142002 - 86899 Landsberg am Lech

The property



Property ID: 25142002 - 86899 Landsberg am Lech

The property



Property ID: 25142002 - 86899 Landsberg am Lech

The property



Property ID: 25142002 - 86899 Landsberg am Lech

The property



Property ID: 25142002 - 86899 Landsberg am Lech

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

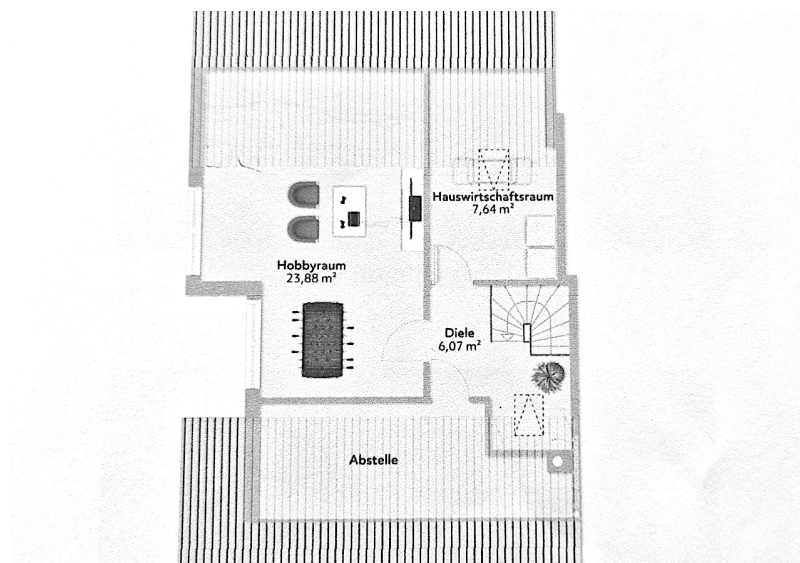
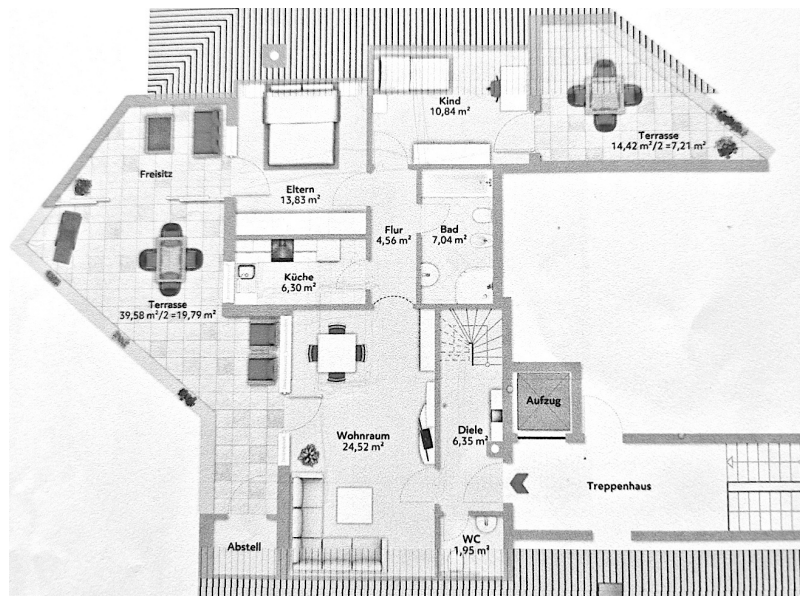
Kontaktieren Sie uns für
eine persönliche Beratung:

T.: 08191 - 97 20 52 0

www.von-poll.com

Property ID: 25142002 - 86899 Landsberg am Lech

Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25142002 - 86899 Landsberg am Lech

A first impression

This spacious and elegant penthouse apartment was completely and extensively renovated to a very high standard in 2023 and therefore welcomes you in pristine condition. The apartment is easily accessible by elevator. The entrance area includes storage closets, a hallway, and a WC. The entrance door features additional sound insulation. A glass door leads to the bright and modern living room with an open-plan kitchen and direct access to the roof terrace. From the adjoining hallway, you can reach the stylish bedroom, the first bathroom with a bathtub and walk-in shower, and the study. The bedroom provides direct access to the cozy conservatory, and the study offers direct access to the second roof terrace. An internal staircase and a hallway with storage space lead to the top floor, which features a bright and spacious studio/guest room, a reading nook, and a second bathroom with a utility room. The apartment boasts high-quality built-in features and ample storage space. The apartment's features, including underfloor heating, high-quality oak flooring, bathroom furniture, a towel warmer, modern tiles, a wood-burning stove, several awnings, and a stylish kitchen, leave nothing to be desired. The highlight is undoubtedly the large, private, west-facing roof terrace, where you can enjoy the sun and the view. The owner would like to remain in the apartment as a tenant for a while, so you can count on guaranteed rental income of approximately €1,700 per month for the first few years. Further information is available upon request. The elegant, modern kitchen is offered as an optional extra for €40,000, and the underground parking space can be purchased for €19,000. The practical, high-quality built-in wardrobes, modern bathroom furniture, wood-burning stove, interior blinds, built-in storage on the roof terrace, and electric awnings, with a total original cost of approximately €34,000, are already included in the purchase price. A penthouse apartment of this quality and spaciousness is very rare in Landsberg. If you are interested, please contact us.

Property ID: 25142002 - 86899 Landsberg am Lech

Details of amenities

- großformatige, moderne Fliesen
- hochwertiger Vinylboden
- sehr helle Wohn-/Arbeitsräume
- Dreischiebenverglasung, 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

Property ID: 25142002 - 86899 Landsberg am Lech

All about the location

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.

Property ID: 25142002 - 86899 Landsberg am Lech

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.4.2032.

Endenergieverbrauch beträgt 100.40 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1986.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

Property ID: 25142002 - 86899 Landsberg am Lech

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Dirk Bolsinger

Hinterer Anger 305, 86899 Landsberg am Lech

Tel.: +49 8191 - 97 20 52 0

E-Mail: landsberg@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com