

Landsberg am Lech

# Charmantes Reihemittelhaus in Top-Lage

Property ID: 25142023



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

**PURCHASE PRICE: 469.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 90 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 163 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25142023 - 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: 25142023 - 86899 Landsberg am Lech

## At a glance

Property ID	25142023	Purchase Price	469.000 EUR
Living Space	ca. 90 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	4		
Bedrooms	3		
Bathrooms	1		
Year of construction	1985	Modernisation / Refurbishment	2005
Type of parking	1 x Garage, 15000 EUR (Sale)	Condition of property	Well-maintained
		Usable Space	ca. 45 m <sup>2</sup>
		Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use

Property ID: 25142023 - 86899 Landsberg am Lech

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	173.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	07.08.2035	Energy efficiency class	F
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1985

Property ID: 25142023 - 86899 Landsberg am Lech

## The property



Property ID: 25142023 - 86899 Landsberg am Lech

## The property



Property ID: 25142023 - 86899 Landsberg am Lech

## The property



Property ID: 25142023 - 86899 Landsberg am Lech

## The property



Property ID: 25142023 - 86899 Landsberg am Lech

## The property



Property ID: 25142023 - 86899 Landsberg am Lech

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

# GUTSCHEIN

...für eine kostenfreie  
und unverbindliche  
Immobilienbewertung

kontaktieren Sie  
uns gerne

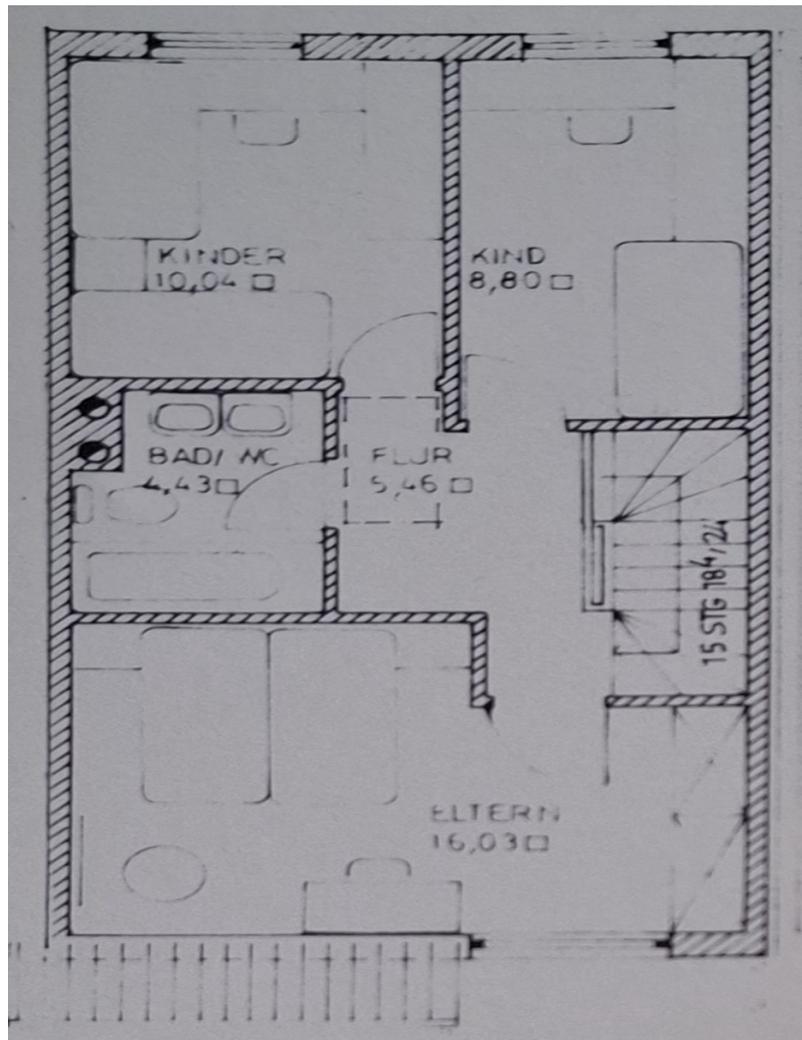
VON POLL IMMOBILIEN Landsberg am Lech  
+49 (0)8191 97 20 520  
landsberg@von-poll.com

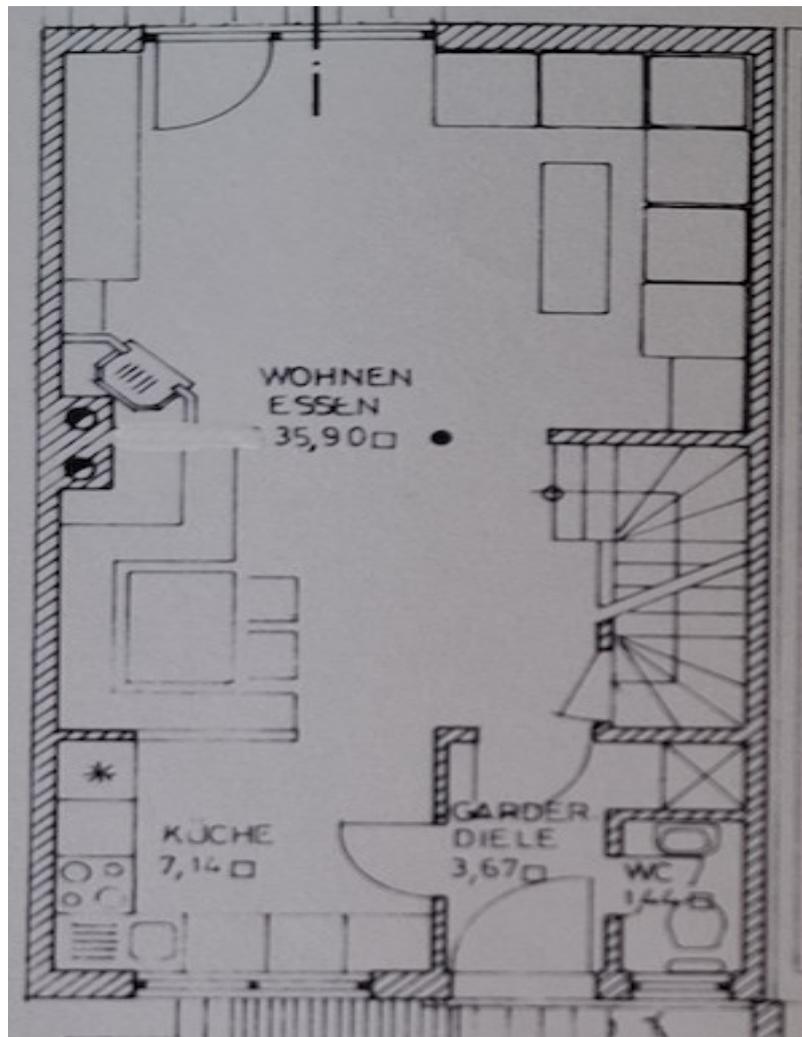
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



Property ID: 25142023 - 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: 25142023 - 86899 Landsberg am Lech

## A first impression

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.

Property ID: 25142023 - 86899 Landsberg am Lech

## Details of amenities

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

Property ID: 25142023 - 86899 Landsberg am Lech

## All about the location

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.

Property ID: 25142023 - 86899 Landsberg am Lech

## Other information

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.

Property ID: 25142023 - 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](mailto:landsberg@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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