

Landsberg am Lech

spacious city villa

Property ID: 25142031

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 2.490.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 330 m² • ROOMS: 10 • LAND AREA: 2.400 m²

Property ID: 25142031 - 86899 Landsberg am Lech

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

Property ID: 25142031 - 86899 Landsberg am Lech

At a glance

Property ID	25142031
Living Space	ca. 330 m²
Roof Type	Half-hipped roof
Rooms	10
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	2008
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 2 x Garage

Purchase Price	2.490.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Like new
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 58 m²
Equipment	Terrace, Fireplace, Balcony

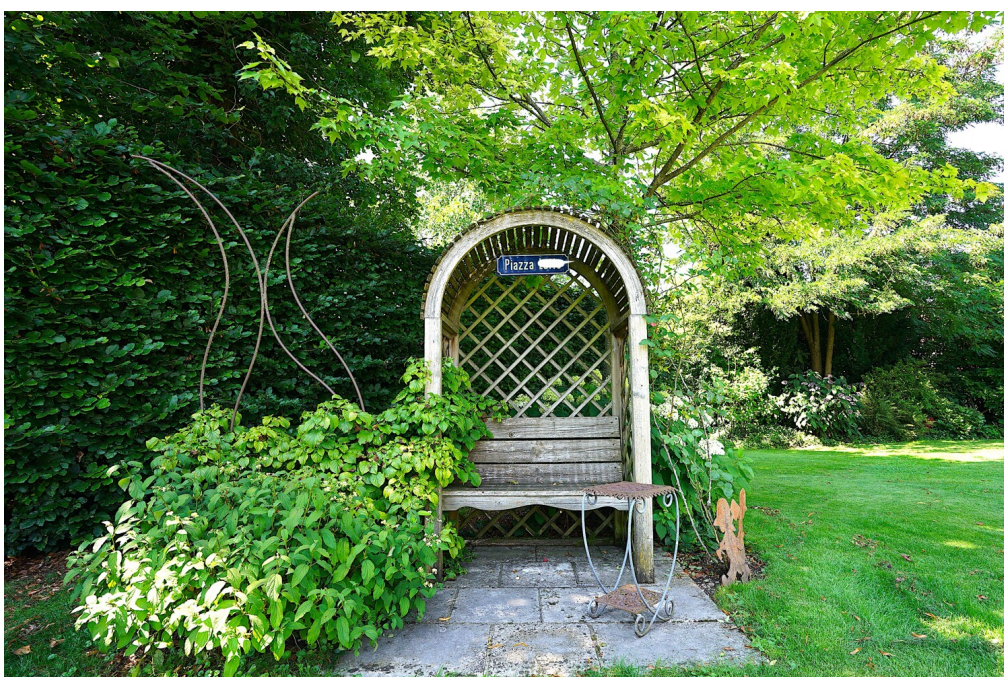
Property ID: 25142031 - 86899 Landsberg am Lech

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Geothermal energy	Final energy consumption	12.50 kWh/m²a
Energy certificate valid until	28.09.2035	Energy efficiency class	A+
Power Source	Geo Thermal	Year of construction according to energy certificate	2008

Property ID: 25142031 - 86899 Landsberg am Lech

The property



Property ID: 25142031 - 86899 Landsberg am Lech

The property



Property ID: 25142031 - 86899 Landsberg am Lech

The property



Property ID: 25142031 - 86899 Landsberg am Lech

The property



Property ID: 25142031 - 86899 Landsberg am Lech

The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®

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

Property ID: 25142031 - 86899 Landsberg am Lech

The property



Property ID: 25142031 - 86899 Landsberg am Lech

A first impression

This impressive villa, built in 2008, sits on a generous plot of approximately 2,400 m² and offers around 330 m² of living space, providing ample room for individual living preferences. The property boasts modern architecture, high-quality construction, and pristine condition. With a total of 10 rooms, including 4-5 separate bedrooms and 2 comfortable bathrooms, this house is ideal for families with discerning tastes in space and quality of living. The extension is perfectly suited as an office or fitness area and is pre-wired for use as a self-contained apartment. The spacious, open entrance hall creates a welcoming ambiance upon entering the house and stylishly connects the various living areas. High-quality marble and parquet floors, underfloor heating, and an energy-efficient geothermal heat pump ensure a comfortable indoor climate year-round. The central living and dining area forms the heart of the home. Generous windows provide plenty of natural light and offer stunning views of the verdant garden. A wood-burning stove creates a cozy atmosphere on cooler days. The open-plan luxury kitchen, with an adjoining pantry, is fully equipped and meets the highest standards of functionality and design. Here, both amateur chefs and guests will find ample space to enjoy themselves and linger. The living and sleeping areas are characterized by flexible usage options and are complemented by the combination of high-quality materials and modern technology. Thoughtful technical features include electric shutters, underfloor heating throughout the house, and exclusive built-in units in the hallway, dressing room, and kitchen. The two bathrooms are equipped with sophisticated sanitary ware and bathroom furniture, offering a high level of comfort. The west-facing balcony and several spacious terraces extend the living space outdoors and invite you to relax. The park-like grounds, with their harmonious landscaping, offer numerous opportunities for leisure and recreation. In the garden, you will find a cozy and secluded retreat at any time of day. A particularly charming feature is the landscaped pond, which harmoniously complements the property and invites you to relax amidst nature. The generous outdoor areas are suitable for social gatherings as well as quiet moments of peace. Further advantages include the quiet and well-maintained surroundings and the beautifully landscaped grounds, which ensure a high degree of privacy. The luxurious and spacious kitchen, along with the high-quality built-in fixtures and fittings, are available for an additional €60,000. The total price thus amounts to €2.55 million. The expansive plot of land measures approximately 3,400 square meters and is to be divided into two sections of approximately 2,400 square meters and 1,000 square meters. The 2,400 square meter section is described in this offer. The remaining 1,000 square meters are high-quality building land and can also be purchased by arrangement. This property offers discerning buyers an exceptional living opportunity with ample space and high-quality features. See for yourself and arrange a viewing appointment to



VON POLL
REAL ESTATE

experience this special property firsthand.

Property ID: 25142031 - 86899 Landsberg am Lech

Details of amenities

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
gemauertes, großzügiges Gartenhaus
Doppelgarage mit elektrischem Tor, mehrere Stellplätze

Property ID: 25142031 - 86899 Landsberg am Lech

All about the location

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.

Property ID: 25142031 - 86899 Landsberg am Lech

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.9.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 12.50 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

Property ID: 25142031 - 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