

Landsberg am Lech

Stadtvilla in Toplage

Property ID: 25142031



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**
- **Floor plans**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Contact partner**

Property ID: 25142031 - 86899 Landsberg am Lech

At a glance

Property ID	25142031	Purchase Price	2.490.000 EUR
Living Space	ca. 330 m ²	House	Villa
Roof Type	Half-hipped roof	Commission	Käuferprovision beträgt 2,50 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	10	Condition of property	Like new
Bedrooms	4	Construction method	Solid
Bathrooms	2	Usable Space	ca. 58 m ²
Year of construction	2008	Equipment	Terrace, Fireplace, Balcony
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 2 x Garage		

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	22.00 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	01.10.2035	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



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

A promotional graphic for a real estate valuation service. It features a smartphone in the foreground displaying a QR code and the text "Jetzt scannen!". In the background, a tablet displays a real estate website interface with various data points and charts. The overall theme is digital and professional.

VP VON POLL IMMOBILIEN

Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich de 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: 25142031 - 86899 Landsberg am Lech

The property



Property ID: 25142031 - 86899 Landsberg am Lech

Floor plans

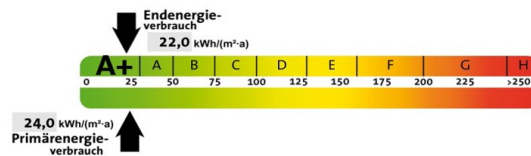
ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude gemäß den §§ 79 ff. Novelle Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 19.10.2023 ¹

Erfasster Energieverbrauch

Registriernummer BY-2025-005986183

3

Energieverbrauch des Gebäudes



Treibhausgasemissionen 7,1 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)

Endenergieverbrauch des Gebäudes [Pflichtangabe bei Immobilienanzeigen]

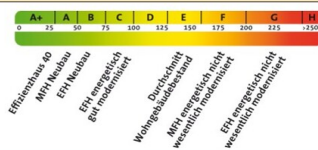
22,0 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.2022	31.12.2022	Strom	1,8	4089,0	736,0	3353,0	1,03
01.01.2023	31.12.2023	Strom	1,8	5821,0	1047,8	4773,2	1,05
01.01.2024	31.12.2024	Strom	1,8	4174,0	751,3	3422,7	1,04
01.01.2022	31.12.2024	Holz	0,2	11110,1		11110,1	1,04

weitere Einträge in Anlage

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 das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n) nach dem GEG, 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.

¹Siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises ²gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh
³EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

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: 25142031 - 86899 Landsberg am Lech

A first impression

Diese repräsentative Villa aus dem Jahr 2008 präsentiert sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 2.400 m² und bietet mit einer Wohnfläche von rund 330 m² viel Raum für individuelle Wohnwünsche. Die Immobilie besticht durch ihre moderne Architektur, die hochwertige Bauweise sowie den neuwertigen Zustand.

Mit insgesamt 10 Zimmern, darunter 5 separate Schlafzimmer und 2 komfortable Badezimmer, eignet sich dieses Haus hervorragend für Familien mit gehobenen Ansprüchen an Platz und Wohnqualität. Der Anbau eignet sich als Büro oder Fitnessbereich und ist vorgerüstet zur Nutzung als Einliegerwohnung. Der weitläufige, offene Eingangsbereich schafft bereits beim Betreten des Hauses ein einladendes Ambiente und verbindet stilvoll die verschiedenen Wohnbereiche miteinander. Hochwertige Marmor- und Parkettböden, eine Fußbodenheizung und eine energiesparende Grundwasserwärmepumpe sorgen für ein angenehmes Wohnklima zu jeder Jahreszeit. Der zentrale Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses. Großzügige Fensterflächen bieten viel Tageslicht und ermöglichen eine herrliche Aussicht auf die grüne Oase.

Ein Kaminofen schafft an kühlen Tagen eine gemütliche Atmosphäre. Die offen gestaltete Luxusküche, mit angrenzender Speisekammer, ist vollständig ausgestattet und stellt höchste Ansprüche an Funktionalität sowie Design zufrieden. Die Wohn- und Schlafräume zeichnen sich durch flexible Nutzungsmöglichkeiten aus und werden durch die Verbindung von hochwertigen Materialien und moderner Technik ergänzt. Hinzu kommen durchdachte technische Ausstattungen, wie die elektrischen Rolläden, die Fußbodenheizung im gesamten Haus, exklusive Einbauten im Dielenbereich, der Ankleide und in der Küche. Die beiden Badezimmer sind mit anspruchsvoller Sanitärausstattung und Badmöbeln versehen und bieten Komfort auf hohem Niveau. Der Westbalkon sowie mehrere Terrassen erweitern den Wohnraum ins Freie und laden zum Verweilen ein.

Das parkähnliche Grundstück, mit stimmiger Bepflanzung bietet zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten für Freizeit und Erholung. Im Garten finden Sie zu jeder Tageszeit einen gemütlichen und uneinsehbaren Rückzugsort. Ein besonders reizvoller Aspekt ist der angelegte Teich, der das Grundstück harmonisch ergänzt und zur Erholung im Grünen einlädt. Die großzügigen Außenflächen eignen sich für gesellige Zusammenkünfte ebenso wie für stille Momente. Zu den weiteren Vorzügen zählen die ruhige und gepflegte Umgebung und das schön eingewachsene Grundstück, welches eine hohe Privatsphäre ermöglicht.

Die großzügige Küche, die hochwertigen Bad- und Einbaumöbel, die Ankleiden und

Einbauregale sowie die elektrische Markise, mit einen Gesamtneuwert von ca. € 80.000 sind im angegebenen Kaufpreis bereits enthalten.

Das weitläufige Gesamtgrundstück hat eine Größe von ca. 3.400 Quadratmetern, welches in zwei Bereiche von ca. 2.400 qm und 1.000 qm aufgeteilt werden soll. Je nach Aufteilung des Grundstücks wird das massiv gebaute Nebengebäude (mit hochwertigem Mauerwerk, Isolierverglasung, Elektroausstattung, Fliesenbelag, usw.) dem entsprechenden Grundstücksteil zugeschlagen. Für das Nebengebäude ist ein zusätzlicher Kaufpreis von € 20.000,- veranschlagt. Im beschriebenen Angebot ist ein Grundstücksanteil von ca. 2.400 qm enthalten. Die weiteren ca. 1.000 qm sind hochwertiges Bauland und dieses kann in Abstimmung ebenfalls erworben werden.

Dieses Anwesen bietet anspruchsvollen Käufern ein außergewöhnliches Wohnangebot mit viel Freiraum und einer hochwertigen Ausstattung. Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um dieses besondere Objekt persönlich kennenzulernen.

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
elektrische Markise
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

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