

Landsberg

Sonnendurchflutetes Reihenhaus

Property ID: 26142003



PURCHASE PRICE: 585.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 126 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 128 m²

Property ID: 26142003 - 86899 Landsberg

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

Property ID: 26142003 - 86899 Landsberg

At a glance

Property ID	26142003
Living Space	ca. 126 m ²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	5
Bedrooms	4
Bathrooms	1
Year of construction	1999
Type of parking	1 x Garage, 10000 EUR (Sale)

Purchase Price	585.000 EUR
House	Mid-terrace house
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2026
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 50 m ²
Equipment	Terrace

Property ID: 26142003 - 86899 Landsberg

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	22.07.2036
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	120.70 kWh/m²a
Energy efficiency class	D
Year of construction according to energy certificate	1999

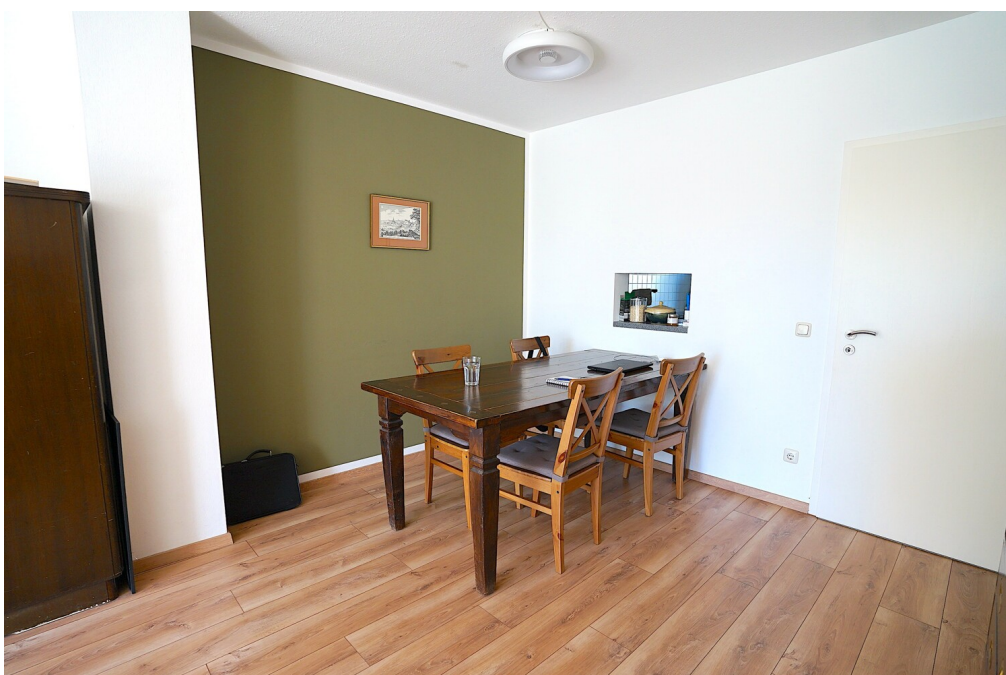
Property ID: 26142003 - 86899 Landsberg

The property



Property ID: 26142003 - 86899 Landsberg

The property



Property ID: 26142003 - 86899 Landsberg

The property



Property ID: 26142003 - 86899 Landsberg

The property



Property ID: 26142003 - 86899 Landsberg

The property



Property ID: 26142003 - 86899 Landsberg

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?

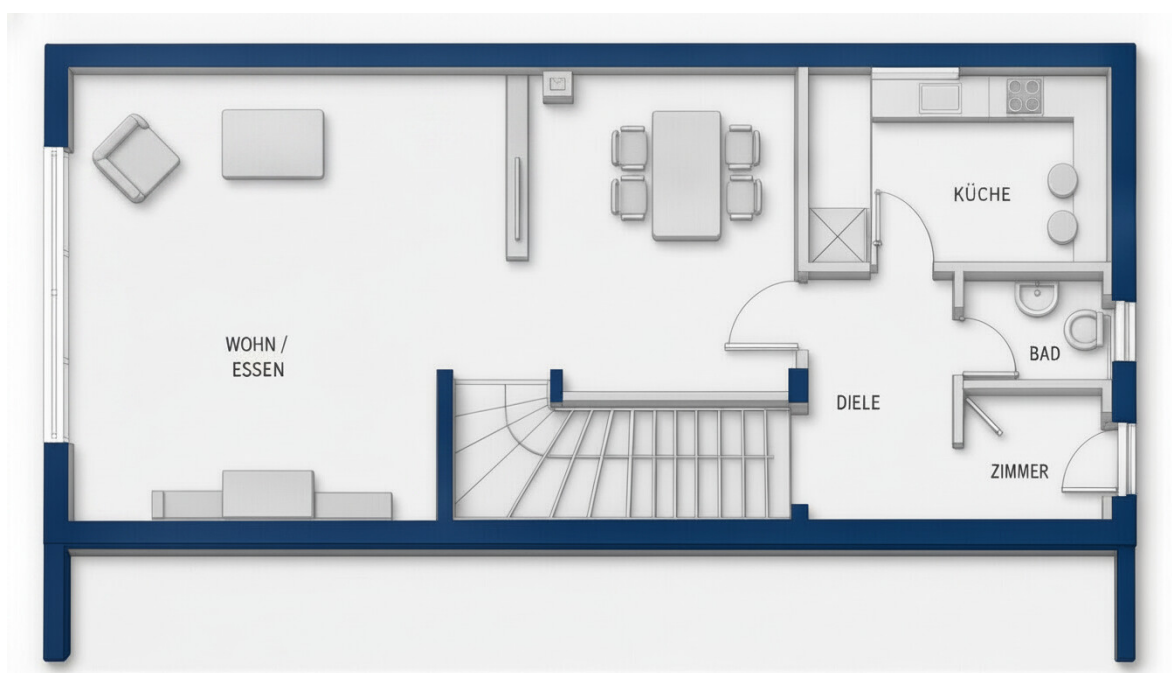
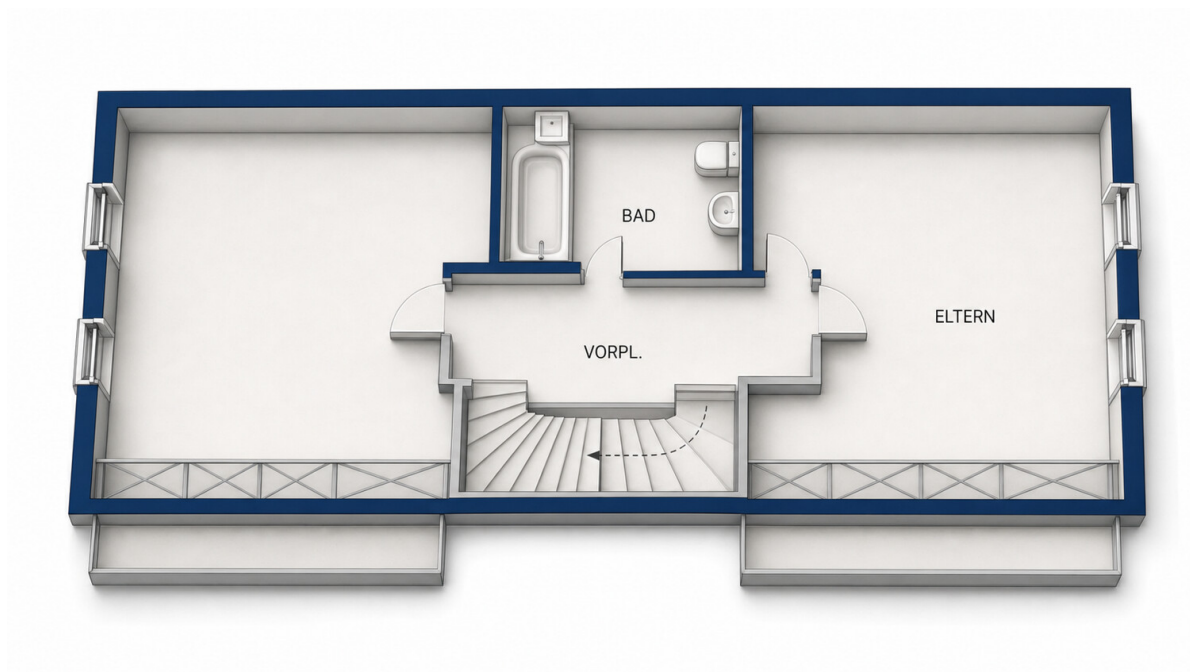
Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.home.von-poll.com



Property ID: 26142003 - 86899 Landsberg

The property



Property ID: 26142003 - 86899 Landsberg

The property



Property ID: 26142003 - 86899 Landsberg

Floor plans

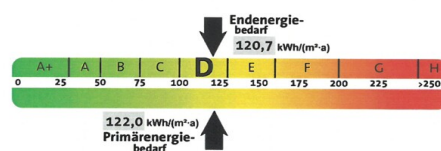
ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude
gemäß den §§ 79 ff. Novelle Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 19.10.2023 ¹

Berechneter Energiebedarf

Registriernummer BY-2026-006529433

2

Energiebedarf des Gebäudes

Treibhausgasemissionen 25,3 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)Anforderungen gemäß GEG ¹:

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)Energetische Qualität der Gebäudehülle H_FIst-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Für Energiebedarfsrechnungen verwendete Verfahren:

- ☒ Verfahren nach DIN V 18599
☒ Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)
☒ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ² ☐ eingehalten

Endenergiebedarf des Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

120,7 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerb. Energien³ ☐ für Heizung ☐ für Warmwasser☐ Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 2 oder 3 GEG

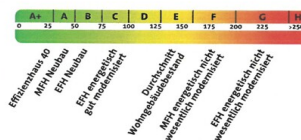
- ☐ Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Abs. 3, 4 und 5 in Verbindung mit § 73b bis h GEG⁴
- ☐ Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 73b)
 - ☐ Wärmepumpe (§ 73c)
 - ☐ Stromdirektheizung (§ 73d)
 - ☐ Solarthermische Anlage (§ 73e)
 - ☐ Heizungsanl. für Biom. o. Wasserstoff/-derivate (§ 73f, g)
 - ☐ Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 73h)
 - ☐ Solarthermie-Hybridheizung (§ 73i)
 - ☐ Dezentrale, elektr. WW-Bereitstellung (§ 71 Abs. 5)

☐ Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Abs. 2 GEG:

Art der EE	Wärme ⁵ [%]	EE Einzelanl. ⁶ [%]	EE aller Anl. ⁷ [%]
			Summe ⁸ [%]:

☐ Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt⁴:

Art der EE	Anteil EE ⁹ [%]
	Summe ⁸ [%]:

☐ Weitere Einträge und Erläuterungen in der AnlageVergleichswerte Endenergie ⁴

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises ² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG ³ Mehrfachnennungen möglich⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus ⁵ Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen ⁶ Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage⁷ nur bei gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen ⁸ Summe einschließlich ggfs. weiterer Einträge in der Anlage ⁹ Anlagen, die vor dem 03.01.2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gem. Berechnung im Einzelfall ¹⁰ Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kältebedarf

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: 26142003 - 86899 Landsberg

A first impression

Dieses gepflegte Reihennittelhaus aus dem Baujahr 1999 steht für hohe Wohnqualität in einer zeitgemäß gestalteten Umgebung. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 126 m² auf einem Grundstück von ca. 128 m² bietet das Objekt ausreichend Raum für individuelle Lebensentwürfe und Bedürfnisse. Insgesamt verteilen sich 5 Zimmer, davon 4 komfortable Schlafzimmer und 1 Badezimmer, auf mehrere Ebenen und schaffen somit Platz für Familie, Paare oder das Arbeiten im Homeoffice.

Bereits beim Betreten des Hauses fällt die gut durchdachte Architektur auf. Der Garten lädt dank gepflegtem Rasen und angelegten Beeten zum Entspannen ein und verfügt zusätzlich über ein Gartenhaus, das vielseitig genutzt werden kann.

Das Wohnzimmer besticht durch seine großzügige Fensterfront mit toller Belichtung, die eine freundliche Atmosphäre schafft. Der Wohn-/Essbereich ist offen gehalten und bietet komfortablen Zugang zur Terrasse und dem Garten. Die großzügige Markise im EG schafft einen gemütlichen und schattigen Terrassenplatz und den Südgarten sort für ein angenehmes Ambiente im Außenbereich. Die Kombination aus modernen Fliesen- und Vinylböden im EG und Bad wird durch helle Türen ergänzt. In den Obergeschossen ist eine Teppichboden ausgeführt.

Der Essbereich ist praktisch in den Wohnbereich integriert und bietet ausreichend Platz für gesellige Runden. Die Küche ist ebenfalls modern gestaltet. Gemeinsame Mahlzeiten lassen sich hier unkompliziert zubereiten und genießen.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne, einer Dusche und WC ausgestattet. Ein weiteres WC befindet sich im Erdgeschoss, was den Alltag gerade bei Besuch besonders komfortabel macht. Dank der effizienten Gasheizung und der Isolierverglasung sind in allen Jahreszeiten angenehme Temperaturen gewährleistet, während Rolläden zusätzliche Privatsphäre und Schutz bieten.

Im Obergeschoss und Dachgeschoss erwarten den neuen Eigentümer 4 ruhige Schlafräume. Die Schlafzimmer sind angenehm hell und bieten vielseitige Möblierungsmöglichkeiten.

Auch funktionale Aspekte kommen nicht zu kurz: Ein separater Waschkraum bietet genügend Platz für Waschmaschine, Trockner und Stauraum. Die Einzelgarage sowie freie Stellplätze direkt vor dem Haus sorgen für hohen Komfort im Alltag.

Zuletzt wurde das Haus in den Jahren 2017 und 2026 (teilweise Bodenbeläge, Waschbecken

und Innenanstrich) modernisiert, sodass es sich in einem sehr gepflegten Zustand präsentiert. Die zentrale Heizungsanlage gewährleistet zusammen mit den modernen Fenstern und Rollläden ein angenehmes Wohnklima. Das Haus ist aktuell Vermietet (Kaltmiete € 1.100,-, Warmmiete € 1.370,-). Die Küche, das Gartenhaus, die Hochbeete sowie die Markise sind Eigentum des Mieters.

Dieses Reihenmittelhaus überzeugt durch seine gelungene Kombination aus gepflegtem Zustand, praktischer Raumaufteilung und modernen Ausstattungsdetails. Die attraktive Ausrichtung sowie die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten im Garten sprechen besonders Menschen an, die Wert auf einen eigenen, unkomplizierten Rückzugsort legen. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich vor Ort ein umfassendes Bild zu machen.

Property ID: 26142003 - 86899 Landsberg

Details of amenities

- effiziente Gasheizung
- Isolierverglasung
- großzügige Dachflächenfenster
- Rolladen
- moderne Fliesen- und Vinylböden
- teilweise Teppichböden
- helle Türen
- Markise auf der Südseite
- schön eingewachsener Südgarten
- Gartenhaus
- Hochbeete
- Bad mit Wanne und Dusche
- WC im EG
- komplett unterkellert
- Wasch- und Technikraum
- Einzelgarage
- freie Stellplätze vor dem Haus

Property ID: 26142003 - 86899 Landsberg

All about the location

Landsberg am Lech präsentiert sich als eine lebendige und zugleich behagliche bayerische Kreisstadt, die mit ihrer stabilen Bevölkerungsentwicklung und soliden Infrastruktur ein ideales Umfeld für Familien schafft. Die Nähe zu den wirtschaftlichen Zentren München und Augsburg, in ca. 30 Minuten Entfernung, ermöglicht eine attraktive Balance zwischen beruflicher Flexibilität und einem naturnahen Lebensstil.

In Landsberg finden Sie ein harmonisches Wohnumfeld, das von einer ausgewogenen demografischen Struktur und einer nachhaltigen Wohnraumnachfrage geprägt ist. Die Stadt bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und Erholung. Die verkehrsgünstige Lage mit gut ausgebauten Bus- und Bahnverbindungen, etwa 2 Minuten zu den nächsten Bushaltestellen „Landsberg, Ludwig-Ganghofer-Straße“ und „Am Kornfeld West“ sowie 12 bis 14 Minuten Fußweg zum Bahnhof „Landsberg (Lech) Schule“ und „Landsberg (Lech)“, garantiert eine unkomplizierte Anbindung an die umliegenden Regionen.

Besonders wertvoll ist das vielfältige Bildungsangebot in unmittelbarer Nähe. Innerhalb von nur wenigen Gehminuten befinden sich renommierte Einrichtungen. Kindergärten wie „Heilig Kreuz“ und der Evangelische Kindergarten sind in 7 bis 9 Minuten erreichbar, während Grundschulen und die Volkshochschule in einem Radius von 9 bis 15 Minuten Fußweg liegen.

Auch in puncto Gesundheit und Wohlbefinden ist Landsberg am Lech hervorragend aufgestellt. Fachärzte und Zahnärzte sind in nur etwa 10 Minuten zu Fuß erreichbar, und das Klinikum Landsberg am Lech sowie weitere spezialisierte Kliniken sind in wenigen Autominuten erreichbar. Für die Freizeitgestaltung laden zahlreiche Spielplätze und Sportanlagen, wie der Spielplatz Lena-Christ-Straße und der Sportplatz BSL, zu aktiven Stunden im Freien ein. Kulturinteressierte genießen das nahegelegene Stadttheater, das in nur 6 Minuten zu Fuß erreichbar ist, und bietet spannende Programme für Groß und Klein.

Das gastronomische Angebot rundet das Umfeld mit einer Vielzahl an Cafés und Restaurants ab, die von gemütlichen Treffpunkten bis hin zu kinderfreundlichen Lokalen reichen und zum gemeinsamen Verweilen einladen.

Insgesamt überzeugt Landsberg am Lech als ein Ort, der Ihnen nicht nur ein sicheres und geborgenes Zuhause bietet, sondern auch durch seine hervorragende Infrastruktur, die Nähe zu Bildungseinrichtungen und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten eine lebenswerte Zukunftsperspektive schafft.

Property ID: 26142003 - 86899 Landsberg

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