

Landsberg am Lech

# Tolle 3 Zimmer Wohnung

*Property ID: 26142007*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PURCHASE PRICE: 319.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 75 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3**

**Property ID: 26142007 - 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: 26142007 - 86899 Landsberg am Lech

## At a glance

Property ID	26142007	Purchase Price	319.000 EUR
Living Space	ca. 75 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Floor	1		
Rooms	3		
Bedrooms	2		
Bathrooms	1	Modernisation / Refurbishment	2021
Year of construction	1991	Condition of property	Well-maintained
Type of parking	1 x Underground car park, 20000 EUR (Sale)	Construction method	Solid
		Usable Space	ca. 4 m <sup>2</sup>
		Equipment	Balcony

Property ID: 26142007 - 86899 Landsberg am Lech

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas		
Energy certificate valid until	14.07.2029	Final energy consumption	99.00 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energy efficiency class	C
		Year of construction according to energy certificate	1991

Property ID: 26142007 - 86899 Landsberg am Lech

## The property



Property ID: 26142007 - 86899 Landsberg am Lech

## The property



Property ID: 26142007 - 86899 Landsberg am Lech

## The property



Property ID: 26142007 - 86899 Landsberg am Lech

## The property



**VP 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](http://www.home.von-poll.com)

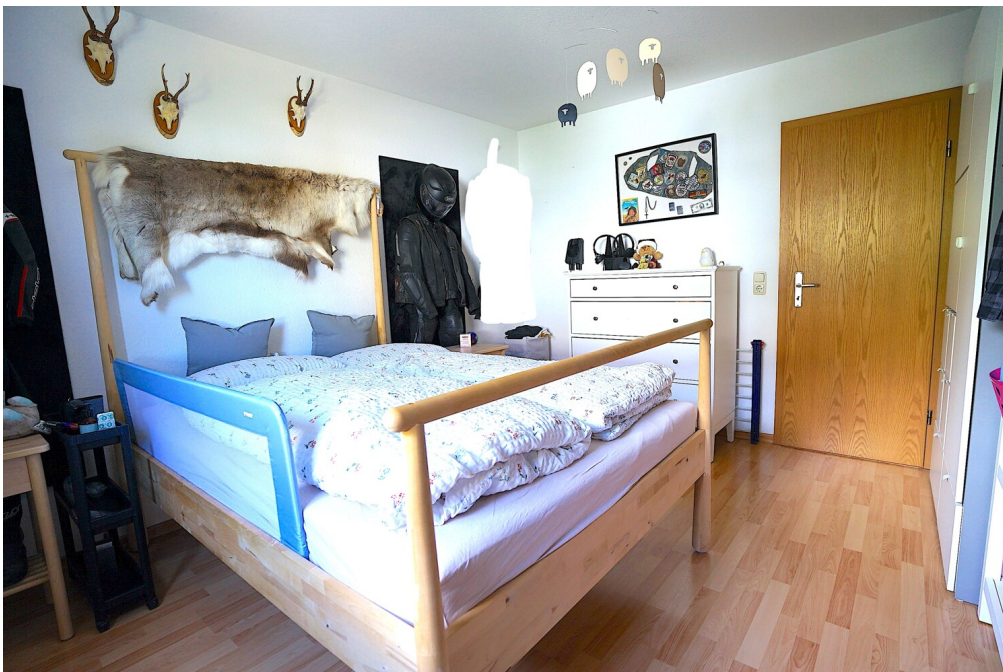
Property ID: 26142007 - 86899 Landsberg am Lech

## The property



Property ID: 26142007 - 86899 Landsberg am Lech

## The property



Property ID: 26142007 - 86899 Landsberg am Lech

## The property



Property ID: 26142007 - 86899 Landsberg am Lech

## The property



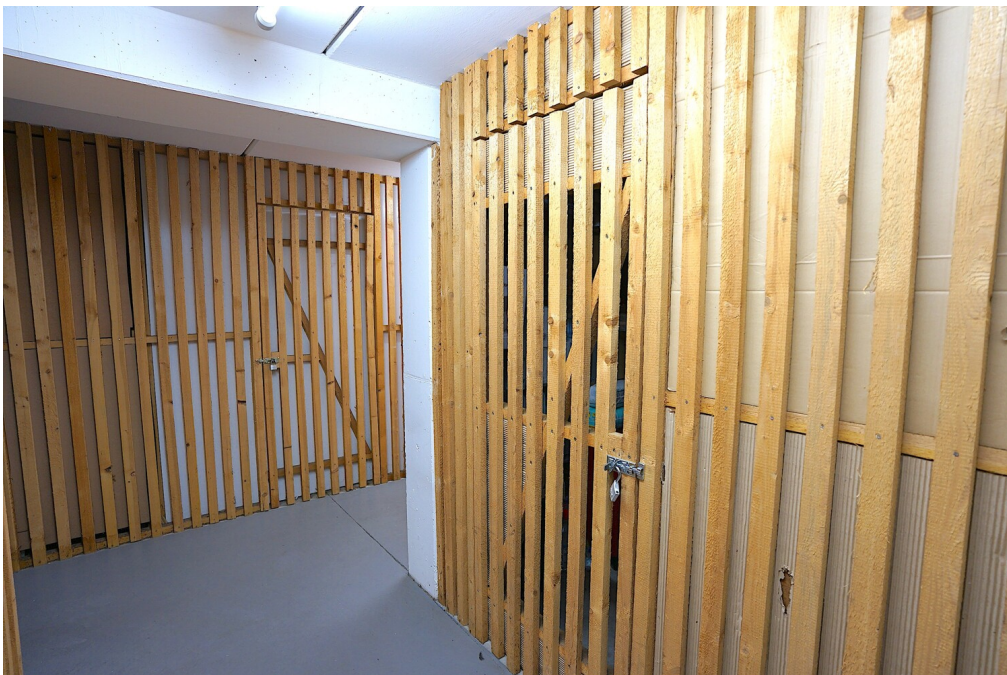
Property ID: 26142007 - 86899 Landsberg am Lech

## The property



Property ID: 26142007 - 86899 Landsberg am Lech

## The property



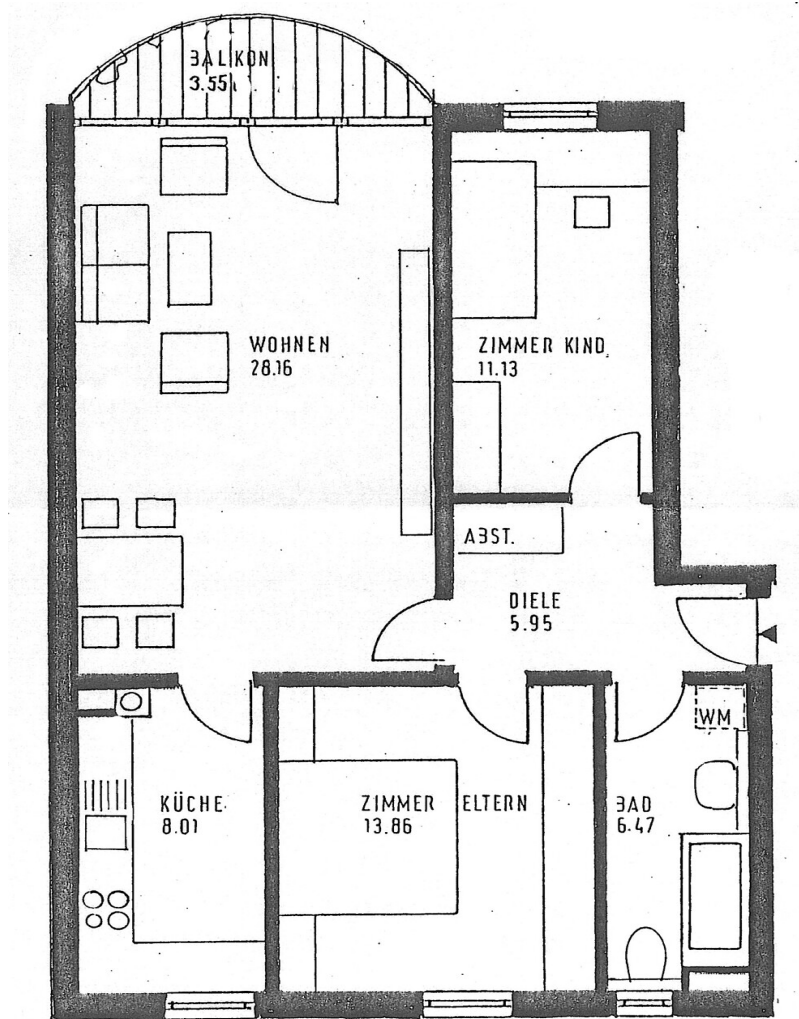
Property ID: 26142007 - 86899 Landsberg am Lech

## The property



Property ID: 26142007 - 86899 Landsberg am Lech

## Floor plans



**Energieausweis für Wohngebäude**gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1)</sup> 18.11.2013**ista**

14.07.2029

Gültig bis

Objektnummer

BY-2019-002790583

Registriernummer <sup>2)</sup>

1351648

ista Energieausweis-Nummer

**Gebäude****Mehrfamilienhaus - freistehend**

Gebäudetyp

**Rosenstr. 11+13 / Lechwiesenstr. 16+18 ; 86899 Landsberg am Lech**

Adresse

**Lechwiesenstr. 16**

Gebäudeteil

1991

Baujahr Gebäude <sup>3)</sup>

2015

Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3) 4)</sup>

11

Anzahl Wohnungen

901,66 m<sup>2</sup> nach §19 EnEV aus der Wohnfläche ermitteltGebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>)**L-Gas/Leichtes Erdgas**Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>5)</sup>**keine**

Art der erneuerbaren Energien

**keine**

Verwendung der erneuerbaren Energien

Art der Lüftung/Kühlung

 Fensterlüftung Schachtlüftung Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung Anlage zur

Kühlung

Anlass der Ausstellung des Energieausweises

 Neubau Vermietung/Verkauf Modernisierung (Änderung/Erweiterung) Sonstiges (freiwillig)**Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes**

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch

 Eigentümer Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

**Hinweise zur Verwendung des Energieausweises**

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller

**ista Deutschland GmbH**  
**Ronny Thieme**  
**Walter-Köhn-Straße 4d**  
**04356 Leipzig**

15.07.2019

Datum, Unterschrift des Ausstellers

*Ronny Thieme*  
 3) Mehrfachangaben möglich  
 4) bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

1) Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV  
 2) Bei nicht rechtzeitig Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen, die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

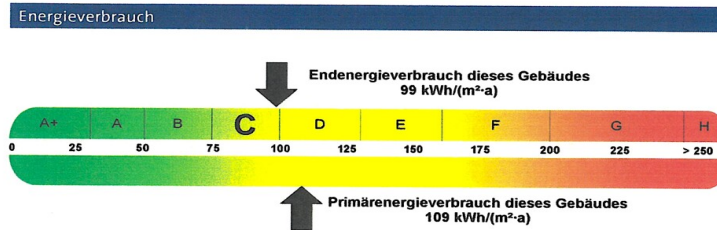
# Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013



## Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

BY-2019-002790583  
Registrierungsnummer 2)



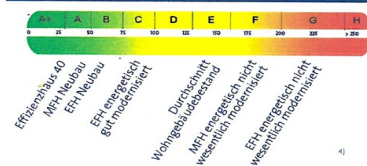
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes  
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

99 kWh/(m²·a)

### Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger 3)	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.16	31.12.18	L-Gas/Leichtes Erdgas	1,10	268.362	82.386	185.976	0,96

### 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 die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>n</sub>) nach der Energieeinsparverordnung, 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.

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

2) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

3) gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

4) EFH: 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: 26142007 - 86899 Landsberg am Lech**

## A first impression

Diese gepflegte Etagenwohnung mit einer Wohnfläche von ca. 75 m<sup>2</sup> besticht durch ein durchdachtes Raumangebot. Das Objekt wurde 1991 erbaut und befindet sich in einem äußerst gepflegten Zustand. Die letzte Modernisierung erfolgte 2021, wobei unter anderem die Badewanne und das Waschbecken erneuert wurden sowie ein neuer Vinylboden in der Küche verlegt wurde und teilweise Anstricharbeiten erfolgten.

Aufgeteilt ist die Wohnung in drei Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer, ein helles Wohnzimmer, eine großzügige Diele sowie ein Badezimmer. Das Wohnzimmer ist großzügig geschnitten und zeichnet sich durch eine freundliche, helle Atmosphäre aus. Raumhohe Fenster lassen viel Tageslicht eindringen und schaffen ein angenehmes Ambiente für entspannte Stunden zu Hause.

Ein besonderes Highlight der Wohnung ist der Westbalkon, der einen angenehmen Rückzugsort bietet. Von hier aus genießen Bewohner einen schönen Blick ins begrünte Wohnumfeld und profitieren vom Sonnenlicht am Nachmittag und Abend. Der Balkon bietet ausreichend Platz für Sitzmöbel und Pflanzen, sodass Sie gesellige Stunden im Freien verbringen können.

Die optional angebotene Küche ist modern gestaltet und mit einem neuen Vinylboden ausgestattet. Das Küchendesign ist zeitlos in Weiß gehalten. Ein großes Fenster sorgt für gute Belüftung und viel Tageslicht beim Kochen. Das Bad mit Wanne und Waschmaschinenplatz, bietet sowohl Entspannung als auch Funktionalität. Die hellen Wand- und Bodenfliesen schaffen eine freundliche, gepflegte Atmosphäre. Das Fenster sorgt für Tageslicht und ermöglicht eine natürliche Belüftung. Die beiden Schlafzimmer bieten unterschiedliche Zuschnitte und eignen sich je nach Bedarf als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer oder

Homeoffice.

Beheizt wird die Wohnung durch eine effiziente Gas-Zentralheizung, welche in 2015 modernisiert wurde. Die gepflegte Gesamtanlage präsentiert sich mit einer ansprechenden, weißen Fassade und großzügigem sowie gepflegtem Grünbestand vor dem Haus. Ergänzt wird das Angebot durch einen Tiefgaragenplatz, welcher für € 20.000,- zu erwerben ist. Die Tiefgarage ist bereits vorbereitet für die Anbringung einer Wallbox, um zukunftsicher auch Elektroautos laden zu können. Die Kombination aus guter Ausstattung, großzügigem Raumangebot und der gepflegten Umgebung macht die Etagenwohnung zu einem attraktiven Angebot für verschiedene Lebenssituationen. Die attraktive Wohnung steht ab Spätsommer zur Verfügung. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Qualitäten dieser Immobilie zu überzeugen.

**Property ID: 26142007 - 86899 Landsberg am Lech**

## Details of amenities

moderne Gas-Zentralheizung (erneuert 2015)

heller Laminat- und Vinylboden

Isolierdoppelverglasung

Rollläden

Westbalkon

Grünanlage vor dem Haus

Bad mit Wanne (modernisiert)

Platz für die Waschmaschine ebenfalls im Bad

Diele mit Abstellmöglichkeiten

DSL- bzw. Glasfaseranschluss

Tiefgaragenplatz

ca. 4 QM Kellerabteil

Fahrradkeller

Vorrüstung für eine Wallbox

die Küche ist optional zu erwerben

**Property ID: 26142007 - 86899 Landsberg am Lech**

## All about the location

Die Wohnung liegt verkehrsgünstig und in einer zentralen Lage von Landsberg am Lech. Im direkten Umfeld befinden sich mehrere Geschäfte.

Alle Dinge des täglichen Bedarfs, wie Geschäfte, Schulen, Kindergärten, Ärzte, Banken und Gaststätten erreichen Sie fußläufig im nahen Umfeld.

Die Altstadt ist zu Fuß in ca. 15 Minuten und der Lech in wenigen Minuten zu erreichen. Den Bahnhof erreichen Sie zu Fuß in ca. 12 Minuten und mit dem Auto in nur 5 Minuten. Die nächst größeren Städte wie München und Augsburg sind in ca. 30 Min. zu erreichen. Buchloe liegt in ca. 15 Minuten Entfernung.

Rund um Landsberg am Lech gibt es viele verschiedene Ausflugsmöglichkeiten. Nicht nur der Starnberger See und der Ammersee sind innerhalb von 20 - 30 Minuten zu erreichen, sondern auch die Berge begrüßen Sie sind innerhalb von einer Stunde. Für Sportbegeisterte gibt es dort Wander- und Bikingmöglichkeiten und Wassersportler freuen sich über die vielfältigen Freizeitaktivitäten.

Landsberg hat ca. 29.000 Einwohner und bietet durch seine direkte Lage am Lech, die historische Altstadt, die umliegenden Seen und Wälder sowie die Alpennähe einen sehr hohen Freizeit- und Erholungswert. Wohnen Sie dort wo andere gerne Urlaub machen.

**Property ID: 26142007 - 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)