

Landsberg am Lech – Landsberg Stadt

Modern townhouse with granny flat

Property ID: 25142004



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 898.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 167 m² • ROOMS: 6.5 • LAND AREA: 475 m²

Property ID: 25142004 - 86899 Landsberg am Lech – Landsberg Stadt

- 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: 25142004 - 86899 Landsberg am Lech – Landsberg Stadt

At a glance

Property ID	25142004
Living Space	ca. 167 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	6.5
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	2005
Type of parking	1 x Car port, 1 x Outdoor parking space

Purchase Price	898.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2020
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Timber frame
Usable Space	ca. 26 m²
Equipment	Terrace, Garden / shared use, Balcony

Property ID: 25142004 - 86899 Landsberg am Lech – Landsberg Stadt

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	88.00 kWh/m²a
Energy certificate valid until	19.01.2035	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2005

Property ID: 25142004 - 86899 Landsberg am Lech – Landsberg Stadt

The property



Property ID: 25142004 - 86899 Landsberg am Lech – Landsberg Stadt

The property



Property ID: 25142004 - 86899 Landsberg am Lech – Landsberg Stadt

The property



Property ID: 25142004 - 86899 Landsberg am Lech – Landsberg Stadt

The property



Property ID: 25142004 - 86899 Landsberg am Lech – Landsberg Stadt

The property



Property ID: 25142004 - 86899 Landsberg am Lech – Landsberg Stadt

The property



Property ID: 25142004 - 86899 Landsberg am Lech – Landsberg Stadt

The property



Property ID: 25142004 - 86899 Landsberg am Lech – Landsberg Stadt

The property



Property ID: 25142004 - 86899 Landsberg am Lech – Landsberg Stadt

The property



Property ID: 25142004 - 86899 Landsberg am Lech – Landsberg Stadt

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®

GUTSCHEIN

...für eine kostenfreie
und unverbindliche
Immobilienbewertung

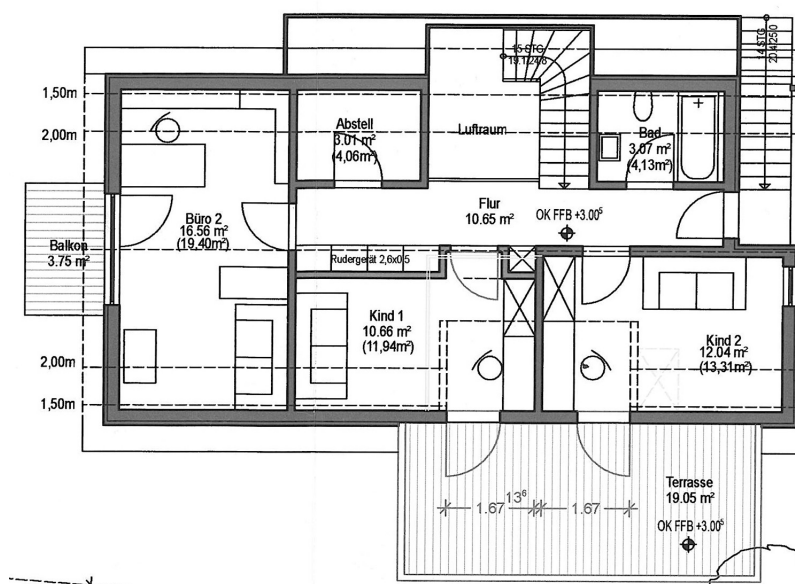
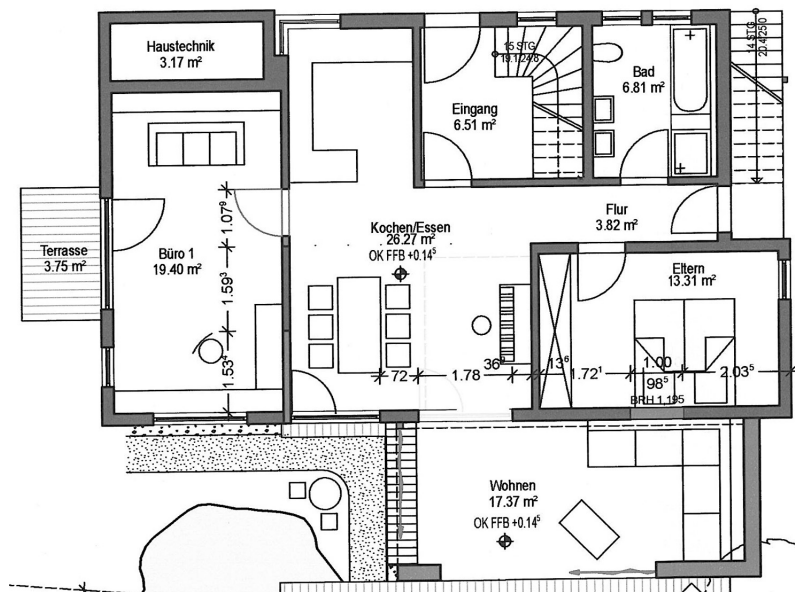
kontaktieren Sie
uns gerne

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

www.von-poll.com

Property ID: 25142004 - 86899 Landsberg am Lech – Landsberg Stadt

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: 25142004 - 86899 Landsberg am Lech – Landsberg Stadt

A first impression

This energy-efficient house was built in 2005 using timber frame construction and extended in 2010 with an attractive living space and a roof terrace. With approximately 167 square meters of living space, it offers ample room for one or two families. Thanks to the intelligent layout of the rooms, the house can be fully occupied on the ground floor in later years. The attic apartment is accessed internally via the hallway, but can also be reached via an additional external staircase. This allows for independent use of both living units. The ground floor comprises two adjoining living rooms and two bedrooms/offices. The spacious entrance area provides room for a wardrobe, as well as a washing machine and dryer. Straight ahead, you enter the very bright living-dining room with an open-plan kitchen and a conservatory-style additional living space. The bedroom on the east side is quiet and shaded. The bathroom features a double vanity, a toilet, a bathtub, and a shower. Both living rooms open onto the south-facing terrace, which can be extended to the west side if desired. From the study, you also have direct access to the beautiful west-facing terrace. Upstairs, there is a spacious and bright living room with a west-facing balcony, as well as two bedrooms, both with direct access to the roof terrace. Also on the upper floor are a practically equipped kitchen, a hallway with a storage alcove, and a bathroom with a bathtub and heated towel rail. The low-maintenance and secluded garden offers ample space and plenty of design options for enjoying sunny days grilling with friends or simply relaxing. The largely enclosed carport features lighting, an electrical connection, and an electric roller door. One or two additional vehicles can be parked in front of the carport. The purchase price already includes the two sheds, the upstairs kitchen, the bathroom furniture, the carport, and the outdoor parking space, with a total replacement value of approximately €48,000. The high-quality kitchen on the ground floor, with a natural stone countertop and some recently replaced appliances, is available for an additional €10,000. The balcony and terrace areas were included in the living space calculation at 25%. You'll be impressed by the house's high-quality features and low utility costs. You've been searching for such an exciting townhouse with flexible usage options for a long time. If you are interested, we look forward to hearing from you.

Property ID: 25142004 - 86899 Landsberg am Lech – Landsberg Stadt

Details of amenities

- luxuriöse Granitböden
- hochwertige Parkettböden
- sehr helle Wohn-/Arbeitsräume
- Innen-Jalousien
- zwei hochwertige Küchen
- zwei Badezimmer mit Badmöbeln
- Handtuchheizkörper
- direkter Zugang zur DG-Wohnung über eine zusätzliche Außentreppe
- großzügige Südterrasse und teilweise überdachte Westterrasse
- Süddachterrasse und Westbalkon
- geschlossener Carport mit elektrischem Tor
- Außenstellplatz
- Diele mit Hauswirtschaftsraum
- zwei Vorrats-/Geräte- und Fahrradschuppen
- außenliegender Technikraum

Property ID: 25142004 - 86899 Landsberg am Lech – Landsberg Stadt

All about the location

Landsberg am Lech, eine malerische Stadt im Herzen Bayerns mit rund 28.000 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.

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.

Property ID: 25142004 - 86899 Landsberg am Lech – Landsberg Stadt

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.1.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 88.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

Property ID: 25142004 - 86899 Landsberg am Lech – Landsberg Stadt

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