

Landsberg am Lech

# espacioso ático

**Número de propiedad: 25142002**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PRECIO DE COMPRA: 698.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 139 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4.5**

**Número de propiedad: 25142002 - 86899 Landsberg am Lech**

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25142002 - 86899 Landsberg am Lech

## De un vistazo

Número de propiedad	25142002	Precio de compra	698.000 EUR
Superficie habitable	ca. 139 m <sup>2</sup>	Piso	Ático
Habitaciones	4.5	Comisión	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dormitorios	3	Modernización / Rehabilitación	2023
Baños	2	Estado de la propiedad	completamente restructurado
Año de construcción	1986	Método de construcción	Sólido
Tipo de aparcamiento	1 x Aparcamiento subterráneo, 19000 EUR (Venta)	Espacio utilizable	ca. 32 m <sup>2</sup>
		Características	Chimenea, Balcón

Número de propiedad: 25142002 - 86899 Landsberg am Lech

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	100.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	01.04.2032	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1986

Número de propiedad: 25142002 - 86899 Landsberg am Lech

## La propiedad



Número de propiedad: 25142002 - 86899 Landsberg am Lech

## La propiedad



Número de propiedad: 25142002 - 86899 Landsberg am Lech

## La propiedad



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



Número de propiedad: 25142002 - 86899 Landsberg am Lech

## La propiedad



Número de propiedad: 25142002 - 86899 Landsberg am Lech

## La propiedad



Número de propiedad: 25142002 - 86899 Landsberg am Lech

## La propiedad



Número de propiedad: 25142002 - 86899 Landsberg am Lech

## La propiedad



Número de propiedad: 25142002 - 86899 Landsberg am Lech

## La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

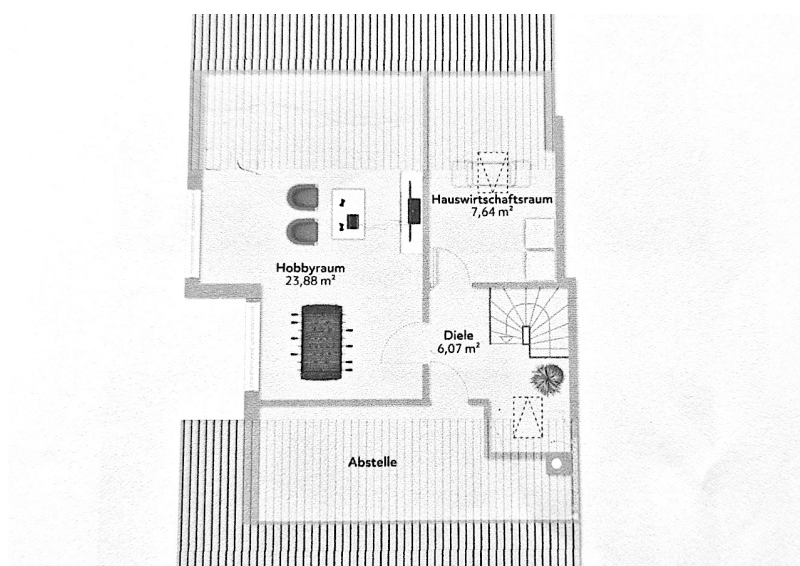
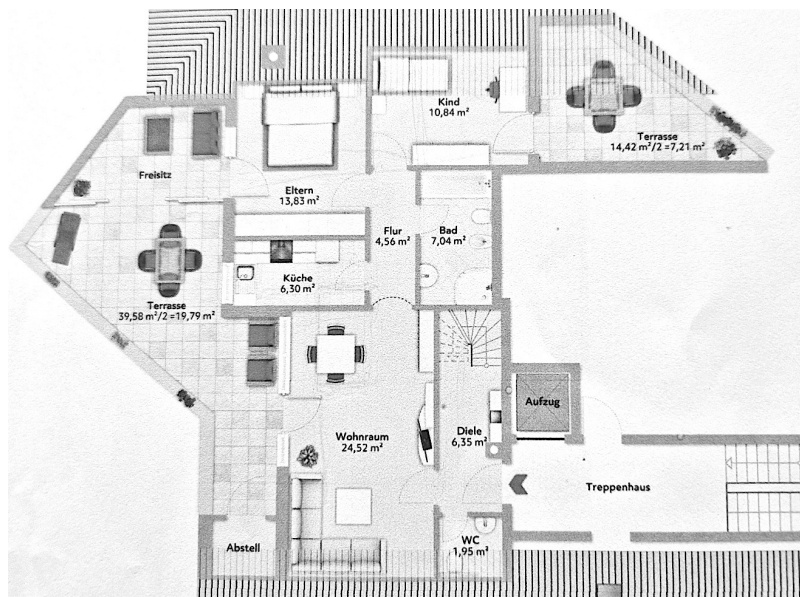
Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

T.: 08191 - 97 20 52 0

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Número de propiedad: 25142002 - 86899 Landsberg am Lech

## Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

**Número de propiedad: 25142002 - 86899 Landsberg am Lech**

## Una primera impresión

Este espacioso y elegante ático fue completamente renovado con un alto estándar en 2023, por lo que le da la bienvenida en un estado impecable. El apartamento es fácilmente accesible en ascensor. La entrada incluye trasteros, un pasillo y un aseo. La puerta de entrada cuenta con aislamiento acústico adicional. Una puerta de cristal conduce al luminoso y moderno salón con cocina americana y acceso directo a la azotea. Desde el pasillo contiguo, se accede al elegante dormitorio, al primer baño con bañera y ducha a ras de suelo, y al estudio. El dormitorio tiene acceso directo al acogedor invernadero, y el estudio, a la segunda azotea. Una escalera interior y un pasillo con espacio de almacenamiento conducen a la planta superior, que cuenta con un luminoso y espacioso estudio/dormitorio de invitados, un rincón de lectura y un segundo baño con lavadero. El apartamento cuenta con muebles empotrados de alta calidad y amplio espacio de almacenamiento. Las características del apartamento, como la calefacción por suelo radiante, el suelo de roble de alta calidad, los muebles de baño, el toallero, los azulejos modernos, la estufa de leña, varios toldos y una elegante cocina, satisfacen todas las necesidades. Lo más destacado es, sin duda, la amplia terraza privada en la azotea, orientada al oeste, donde podrá disfrutar del sol y las vistas. El propietario desea permanecer en el apartamento como inquilino durante un tiempo, por lo que puede contar con una renta garantizada de aproximadamente 1700 € al mes durante los primeros años. Puede solicitar más información. La elegante y moderna cocina se ofrece como extra opcional por 40 000 €, y la plaza de aparcamiento subterráneo se puede adquirir por 19 000 €. Los prácticos armarios empotrados de alta calidad, los modernos muebles de baño, la estufa de leña, las persianas interiores, el trastero integrado en la azotea y los toldos eléctricos, con un coste original total de aproximadamente 34 000 €, ya están incluidos en el precio de compra. Un ático de esta calidad y amplitud es muy poco común en Landsberg. Si le interesa, contáctenos.

**Número de propiedad: 25142002 - 86899 Landsberg am Lech**

## Detalles de los servicios

- großformatige, moderne Fliesen
- hochwertiger Vinylboden
- sehr helle Wohn-/Arbeitsräume
- Dreischeibenverglasung, teilweise mit Schiebetüren
- Innen-Jalousien und Rolläden
- elektrische Markisen
- hochwertige Küche
- zwei Badezimmer mit Badmöbeln
- eleganter Kaminofen
- Handtuchheizkörper
- direkter Zugang zur Dachterrasse vom Wohn- und Schlafzimmer
- großzügige Westdachterrasse mit Wintergarten
- zweite Dachterrasse nach Osten
- Tiefgaragenstellplatz
- Diele und Hauswirtschaftsraum
- Einbauschränke
- zusätzliche, außenliegende Abstellflächen

**Número de propiedad: 25142002 - 86899 Landsberg am Lech**

## Todo sobre la ubicación

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 12 Minuten zu Fuß.

Den naheliegenden Bahnhof erreichen Sie in nur 10 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.

**Número de propiedad: 25142002 - 86899 Landsberg am Lech**

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.4.2032.

Endenergieverbrauch beträgt 100.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1986.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**Número de propiedad: 25142002 - 86899 Landsberg am Lech**

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)