

Landsberg am Lech

espaciosa villa urbana

Número de propiedad: 25142031

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 2.490.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 330 m² • HABITACIONES: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.400 m²

Número de propiedad: 25142031 - 86899 Landsberg am Lech

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

Número de propiedad: 25142031 - 86899 Landsberg am Lech

De un vistazo

Número de propiedad	25142031
Superficie habitable	ca. 330 m²
Tipo de techo	Techo de media caña
Habitaciones	10
Dormitorios	4
Baños	2
Año de construcción	2008
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje

Precio de compra	2.490.000 EUR
Casa	Villa
Comisión	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	como nuevo
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 58 m²
Características	Terraza, Chimenea, Balcón

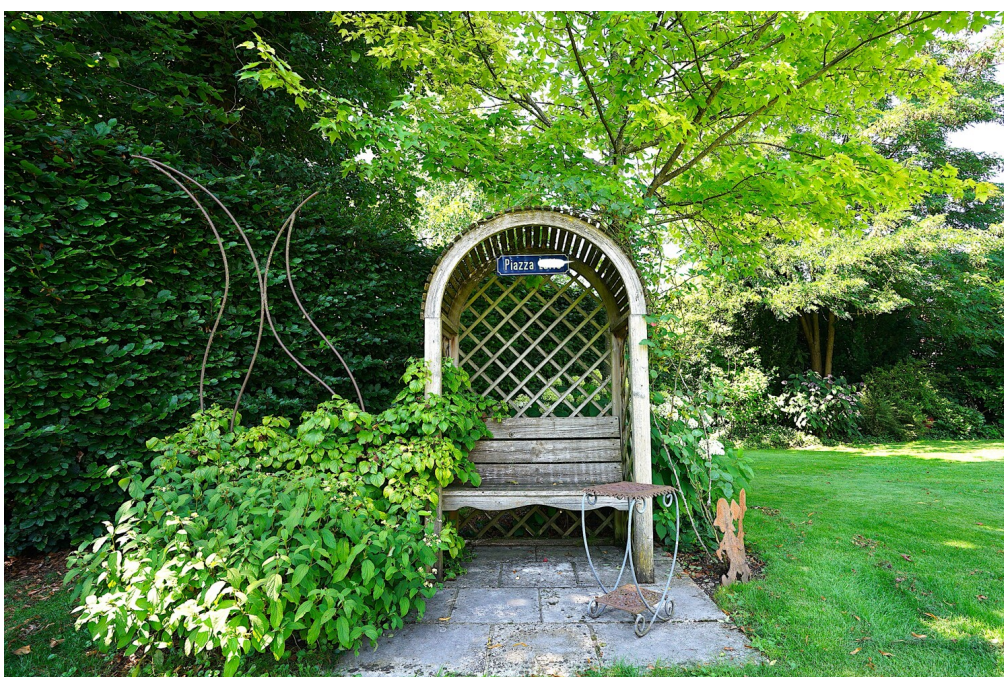
Número de propiedad: 25142031 - 86899 Landsberg am Lech

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Geotermia	Consumo de energía final	12.50 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	28.09.2035	Clase de eficiencia energética	A+
Fuente de energía	Geotérmico	Año de construcción según el certificado energético	2008

Número de propiedad: 25142031 - 86899 Landsberg am Lech

La propiedad



Número de propiedad: 25142031 - 86899 Landsberg am Lech

La propiedad



Número de propiedad: 25142031 - 86899 Landsberg am Lech

La propiedad



Número de propiedad: 25142031 - 86899 Landsberg am Lech

La propiedad



Número de propiedad: 25142031 - 86899 Landsberg am Lech

La propiedad



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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

Número de propiedad: 25142031 - 86899 Landsberg am Lech

La propiedad



Número de propiedad: 25142031 - 86899 Landsberg am Lech

Una primera impresión

Esta impresionante villa, construida en 2008, se asienta sobre una generosa parcela de aproximadamente 2400 m² y ofrece alrededor de 330 m² de espacio habitable, ofreciendo un amplio margen para las preferencias individuales. La propiedad presume de una arquitectura moderna, una construcción de alta calidad y un estado impecable. Con un total de 10 habitaciones, incluyendo 4 o 5 dormitorios independientes y 2 cómodos baños, esta casa es ideal para familias con gustos exigentes en cuanto a espacio y calidad de vida. La extensión es ideal como oficina o gimnasio y está preinstalada para su uso como apartamento independiente. El amplio recibidor abierto crea un ambiente acogedor al entrar en la casa y conecta con estilo las distintas zonas de estar. Los suelos de mármol y parqué de alta calidad, la calefacción por suelo radiante y una bomba de calor geotérmica de bajo consumo garantizan un clima interior confortable durante todo el año. El salón-comedor central constituye el corazón de la casa. Los amplios ventanales proporcionan abundante luz natural y ofrecen impresionantes vistas al frondoso jardín. Una estufa de leña crea un ambiente acogedor en los días más fríos. La lujosa cocina abierta, con despensa contigua, está completamente equipada y cumple con los más altos estándares de funcionalidad y diseño. Aquí, tanto cocineros aficionados como invitados encontrarán un amplio espacio para disfrutar y relajarse. Las zonas de estar y de dormir se caracterizan por sus versátiles opciones de uso y se complementan con la combinación de materiales de alta calidad y tecnología moderna. Entre las características técnicas más sofisticadas se incluyen persianas eléctricas, calefacción por suelo radiante en toda la casa y exclusivos armarios empotrados en el pasillo, el vestidor y la cocina. Los dos baños están equipados con sofisticados sanitarios y muebles de baño, ofreciendo un alto nivel de confort. El balcón orientado al oeste y varias amplias terrazas amplían el espacio habitable al aire libre e invitan a la relajación. El terreno, con su armonioso paisajismo, ofrece numerosas oportunidades para el ocio y la recreación. En el jardín, encontrará un refugio acogedor y apartado a cualquier hora del día. Un elemento especialmente encantador es el estanque ajardinado, que complementa armoniosamente la propiedad e invita a relajarse en plena naturaleza. Las amplias zonas exteriores son ideales tanto para reuniones sociales como para momentos de tranquilidad. Otras ventajas incluyen un entorno tranquilo y bien cuidado, así como un hermoso jardín, que garantiza una gran privacidad. La lujosa y espaciosa cocina, junto con los muebles empotrados de alta calidad, está disponible por 60.000 € adicionales. El precio total asciende a 2,55 millones de euros. El amplio terreno mide aproximadamente 3.400 metros cuadrados y se dividirá en dos secciones de aproximadamente 2.400 metros cuadrados y 1.000 metros cuadrados. La sección de 2.400 metros cuadrados se describe en esta oferta. Los 1.000

metros cuadrados restantes son terrenos edificables de alta calidad y también se pueden adquirir mediante acuerdo. Esta propiedad ofrece a los compradores más exigentes una oportunidad excepcional para vivir con amplio espacio y características de alta calidad. Convéznase usted mismo y concierte una visita para conocer esta propiedad especial de primera mano.

Número de propiedad: 25142031 - 86899 Landsberg am Lech

Detalles de los servicios

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
gemauertes, großzügiges Gartenhaus
Doppelgarage mit elektrischem Tor, mehrere Stellplätze

Número de propiedad: 25142031 - 86899 Landsberg am Lech

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25142031 - 86899 Landsberg am Lech

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.9.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 12.50 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

Número de propiedad: 25142031 - 86899 Landsberg am Lech

Contacto con el socio

Para más información, dirijase 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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com