

Landsberg am Lech – Landsberg Stadt

## Casa adosada moderna con apartamento para abuela

*Número de propiedad: 25142004*



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

**PRECIO DE COMPRA: 898.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 167 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 475 m<sup>2</sup>**

Número de propiedad: 25142004 - 86899 Landsberg am Lech – Landsberg Stadt

- 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: 25142004 - 86899 Landsberg am Lech – Landsberg Stadt

## De un vistazo

Número de propiedad	25142004
Superficie habitable	ca. 167 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	6.5
Dormitorios	4
Baños	2
Año de construcción	2005
Tipo de aparcamiento	1 x Puerto de coches, 1 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	898.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2020
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Estructura de madera
Espacio utilizable	ca. 26 m <sup>2</sup>
Características	Terraza, Jardín / uso compartido, Balcón

Número de propiedad: 25142004 - 86899 Landsberg am Lech – Landsberg Stadt

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	88.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	19.01.2035	Clase de eficiencia energética	C
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	2005

Número de propiedad: 25142004 - 86899 Landsberg am Lech – Landsberg Stadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25142004 - 86899 Landsberg am Lech – Landsberg Stadt

## La propiedad



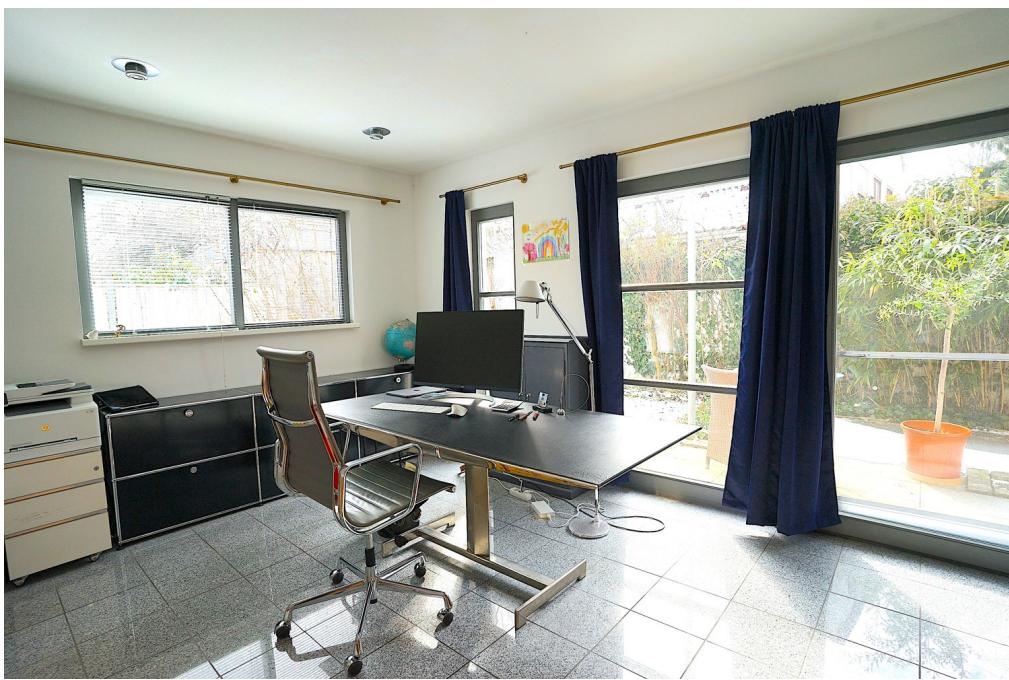
Número de propiedad: 25142004 - 86899 Landsberg am Lech – Landsberg Stadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25142004 - 86899 Landsberg am Lech – Landsberg Stadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25142004 - 86899 Landsberg am Lech – Landsberg Stadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25142004 - 86899 Landsberg am Lech – Landsberg Stadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25142004 - 86899 Landsberg am Lech – Landsberg Stadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25142004 - 86899 Landsberg am Lech – Landsberg Stadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25142004 - 86899 Landsberg am Lech – Landsberg Stadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25142004 - 86899 Landsberg am Lech – Landsberg Stadt

## La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

# GUTSCHEIN



...für eine kostenfreie  
und unverbindliche  
Immobilienbewertung

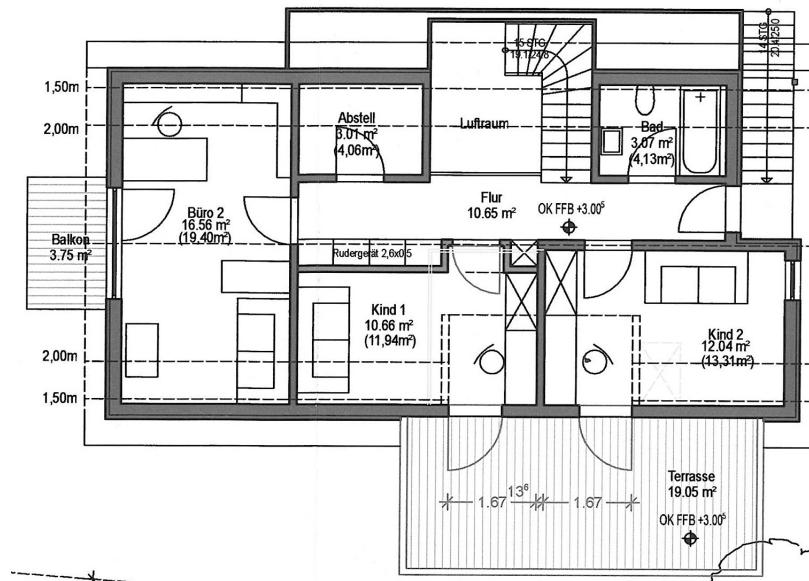
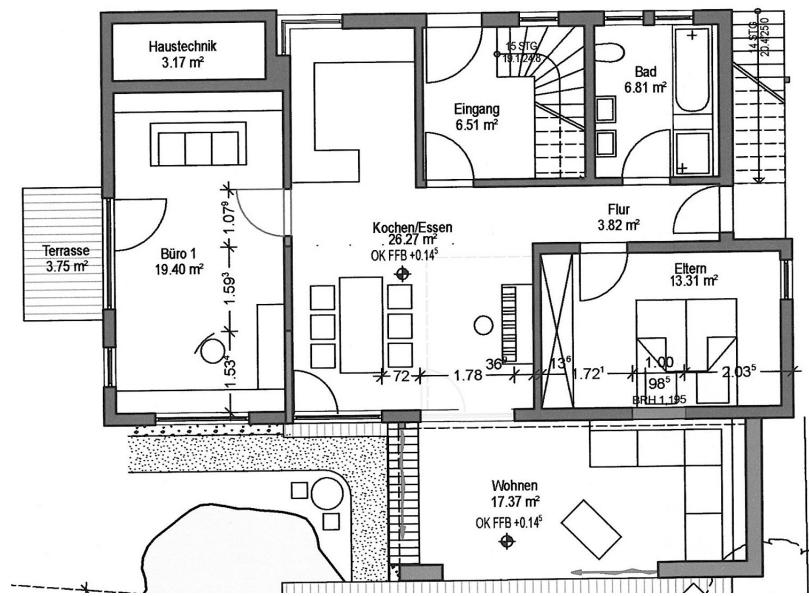
kontaktieren Sie  
uns gerne

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

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

Número de propiedad: 25142004 - 86899 Landsberg am Lech – Landsberg Stadt

## 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: 25142004 - 86899 Landsberg am Lech – Landsberg Stadt

## Una primera impresión

Esta casa de bajo consumo energético se construyó en 2005 con estructura de madera y se amplió en 2010 con una atractiva sala de estar y una terraza en la azotea. Con aproximadamente 167 metros cuadrados de espacio habitable, ofrece amplio espacio para una o dos familias. Gracias a la inteligente distribución de las estancias, la casa podrá ocuparse completamente en la planta baja en años posteriores. Se accede al ático desde el interior a través del pasillo, pero también se puede acceder a él mediante una escalera exterior adicional. Esto permite el uso independiente de ambas viviendas. La planta baja consta de dos salones contiguos y dos dormitorios/despachos. La espaciosa entrada ofrece espacio para un armario, además de lavadora y secadora. Directamente al frente, se accede al luminoso salón-comedor con cocina americana y una sala de estar adicional tipo invernadero. El dormitorio, en el lado este, es tranquilo y está a la sombra. El baño cuenta con lavabo doble, inodoro, bañera y ducha. Ambos salones dan a la terraza orientada al sur, que puede ampliarse hacia el lado oeste si se desea. Desde el estudio, también se accede directamente a la hermosa terraza orientada al oeste. En la planta superior, se encuentra un amplio y luminoso salón con balcón orientado al oeste, así como dos dormitorios, ambos con acceso directo a la azotea. También en la planta superior se encuentran una cocina prácticamente equipada, un recibidor con trastero y un baño con bañera y toallero calefactado. El jardín, de fácil mantenimiento y privado, ofrece amplio espacio y numerosas opciones de diseño para disfrutar de días soleados haciendo barbacoas con amigos o simplemente relajándose. La cochera, en gran parte cerrada, cuenta con iluminación, conexión eléctrica y una puerta enrollable eléctrica. Se pueden aparcar uno o dos vehículos adicionales frente a la cochera. El precio de compra ya incluye los dos cobertizos, la cocina de la planta superior, los muebles de baño, la cochera y la plaza de aparcamiento exterior, con un valor total de reposición de aproximadamente 48.000 €. La cocina de alta gama de la planta baja, con encimera de piedra natural y algunos electrodomésticos recién renovados, está disponible por 10.000 € adicionales. Las áreas de balcón y terraza se incluyeron en el cálculo de la superficie habitable al 25%. Quedará impresionado por la alta calidad de la casa y los bajos costos de servicios. Lleva mucho tiempo buscando una casa adosada tan atractiva con opciones de uso flexibles. Si está interesado, esperamos su visita.

Número de propiedad: 25142004 - 86899 Landsberg am Lech – Landsberg Stadt

## Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 25142004 - 86899 Landsberg am Lech – Landsberg Stadt

## 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 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.

Número de propiedad: 25142004 - 86899 Landsberg am Lech – Landsberg Stadt

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.1.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 88.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

Número de propiedad: 25142004 - 86899 Landsberg am Lech – Landsberg Stadt

## 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)