

Landsberg am Lech - Landsberg Stadt

Ein Investment, das sich trägt – ein Zuhause mit Geschichte, Seele und Weitblick.

Número de propiedad: 26032002-A



**PRECIO DE COMPRA: 1.070.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 154,12 m² • HABITACIONES: 5.5 •
SUPERFICIE DEL TERRENO: 90 m²**

Número de propiedad: 26032002-A - 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: 26032002-A - 86899 Landsberg am Lech - Landsberg Stadt

De un vistazo

Número de propiedad	26032002-A
Superficie habitable	ca. 154,12 m ²
Habitaciones	5.5
Dormitorios	4
Baños	2
Año de construcción	1450

Precio de compra	1.070.000 EUR
Comisión	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	Estructura
Espacio utilizable	ca. 151 m ²
Superficie alquilable	ca. 305 m ²

Número de propiedad: 26032002-A - 86899 Landsberg am Lech - Landsberg Stadt

Datos energéticos

Certificado
energético

Legally not required

Número de propiedad: 26032002-A - 86899 Landsberg am Lech - Landsberg Stadt

La propiedad



Número de propiedad: 26032002-A - 86899 Landsberg am Lech - Landsberg Stadt

La propiedad



Número de propiedad: 26032002-A - 86899 Landsberg am Lech - Landsberg Stadt

La propiedad



Número de propiedad: 26032002-A - 86899 Landsberg am Lech - Landsberg Stadt

La propiedad



Número de propiedad: 26032002-A - 86899 Landsberg am Lech - Landsberg Stadt

La propiedad



Número de propiedad: 26032002-A - 86899 Landsberg am Lech - Landsberg Stadt

La propiedad



Número de propiedad: 26032002-A - 86899 Landsberg am Lech - Landsberg Stadt

La propiedad



Número de propiedad: 26032002-A - 86899 Landsberg am Lech - Landsberg Stadt

La propiedad



Número de propiedad: 26032002-A - 86899 Landsberg am Lech - Landsberg Stadt

La propiedad



Número de propiedad: 26032002-A - 86899 Landsberg am Lech - Landsberg Stadt

La propiedad



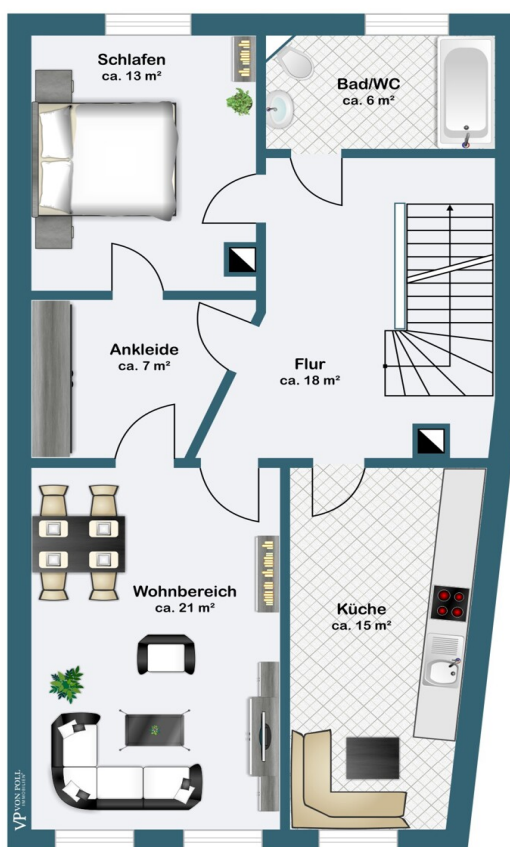
Número de propiedad: 26032002-A - 86899 Landsberg am Lech - Landsberg Stadt

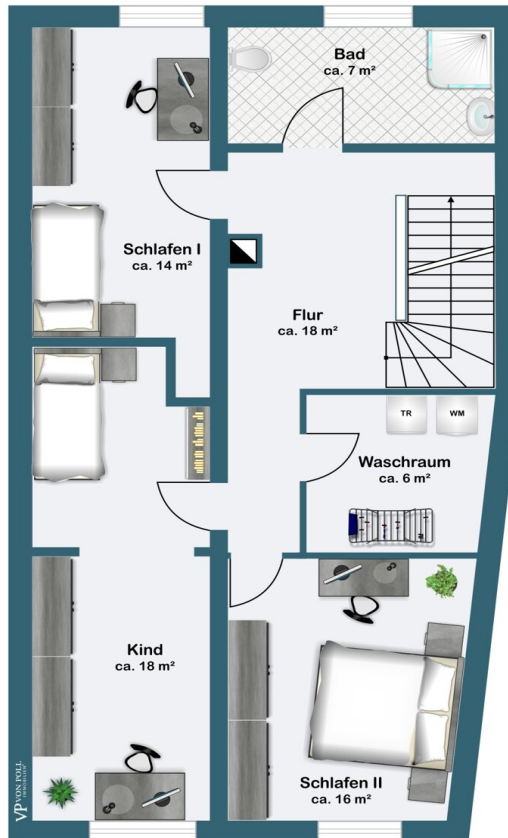
La propiedad



Número de propiedad: 26032002-A - 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: 26032002-A - 86899 Landsberg am Lech - Landsberg Stadt

Una primera impresión

Inmitten der malerischen Altstadt von Landsberg am Lech erwartet Sie ein seltenes Wohnenerlebnis: Ein liebevoll saniertes Stadthaus aus dem Jahr 1450, das den Glanz vergangener Jahrhunderte mit kluger Wirtschaftlichkeit vereint. Direkt neben einer charmanten, stillgelegten Kirche gelegen, genießen Sie hier eine fast klösterliche Ruhe ohne Glockenläuten – und das mitten im pulsierenden Stadtleben.

Dieses Haus wurde nicht einfach nur renoviert – es wurde mit Blick für Details und Respekt vor seiner historischen Substanz revitalisiert. Mit insgesamt sechs großzügigen Zimmern bietet es ideale Entfaltungsmöglichkeiten für die ganze Familie oder die flexible Kombination aus Gewerbe, Wohnen und Home-Office.

Das unvergleichliche Flair wird durch die originalen, sorgsam aufgearbeiteten Böden geprägt, die Geschichten aus über 500 Jahren erzählen und jedem Raum eine besondere Wärme verleihen. Passend dazu fügen sich die neuen Thermo-Holzspaltenfenster harmonisch in das Gesamtbild ein und heben den energetischen Standard, ohne die charakteristische Optik der historischen Fassade zu stören. Die stilrein gestalteten neuen Bäder ergänzen das historische Ambiente perfekt und schaffen ein Wellness-Feeling mit Seele.

Auch technisch ist die Immobilie mit einer effizienten Gasheizung aus dem Jahr 2017 bestens für zeitgemäßen Wärmekomfort gerüstet.

EIN KLUGES INVESTMENT:

vermietbarer Wohnraum in den Obergeschossen und Gewerbe im Erdgeschoss.

Die ca. 50 m² große Gewerbefläche im Erdgeschoss ist bereits vermietet und generiert verlässliche 9.200 € Mieteinnahmen pro Jahr. Die Wohneinheit ist für ca. 23.400 € Mieteinnahmen pro Jahr gut vermietbar

Ihr Vorteil: Denkmalschutz-AfA für attraktive steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten.

Número de propiedad: 26032002-A - 86899 Landsberg am Lech - Landsberg Stadt

Detalles de los servicios

DIE HIGHLIGHTS IM ÜBERBLICK

- **Baujahr 1450 (Denkmalschutz)**
- **Gewerbe-Unit: 50 m² voll vermietet**
- **Platz für Familien: 5,5 Zimmer, davon 4 Schlafzimmer**
- **Gas-Zentralheizung von 2017**
- **stilgerechte neue Holzsparsenfenster (2021)**
- **zwei neue stilrein sanierte Badezimmer**
- **Wasserleitungen und Elektrik wurden modernisiert**
- **Besonderheit: Direkt an einer stillgelegten Kirche (kein Glockenläuten!)**
- **Außenfläche: für nur 100 € pro Jahr kann eine ca. 35 m² große Terrasse gepachtet werden**

Número de propiedad: 26032002-A - 86899 Landsberg am Lech - Landsberg Stadt

Todo sobre la ubicación

Landsberg am Lech, direkt an der Romantischen Straße gelegen, besticht durch seine malerische Altstadt, mittelalterliches Flair und eine lebendige Szene aus Boutiquen sowie Cafés. In prominenter Lage, direkt im Herzen des historischen Zentrums, erwartet Sie dieses Haus umgeben von gehobener Gastronomie und individuellen Einkaufsmöglichkeiten. Die Immobilie vereint auf seltene Weise historisches Ambiente mit dem Komfort einer modernen Kreisstadt und einer erstklassigen Infrastruktur – eine rare Gelegenheit für Liebhaber des zentralen und stilvollen Wohnens.

Número de propiedad: 26032002-A - 86899 Landsberg am Lech - Landsberg Stadt

Otros datos

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Número de propiedad: 26032002-A - 86899 Landsberg am Lech - Landsberg Stadt

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Vivianne Pucer

Maximilianstraße 4, 82319 Starnberg

Tel.: +49 8151 - 99 85 16 0

E-Mail: starnberg@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com