

Landsberg am Lech

## villa de ville spacieuse

CODE DU BIEN: 25142031

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)PRIX D'ACHAT: 2.490.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 330 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 10 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 2.400 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25142031 - 86899 Landsberg am Lech

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25142031 - 86899 Landsberg am Lech

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25142031
Surface habitable	ca. 330 m²
Type de toiture	Toit en pavillon
Pièces	10
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	2008
Place de stationnement	2 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	2.490.000 EUR
Type de bien	Villa
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 58 m²
Aménagement	Terrasse, Cheminée, Balcon

CODE DU BIEN: 25142031 - 86899 Landsberg am Lech

## Informations énergétiques

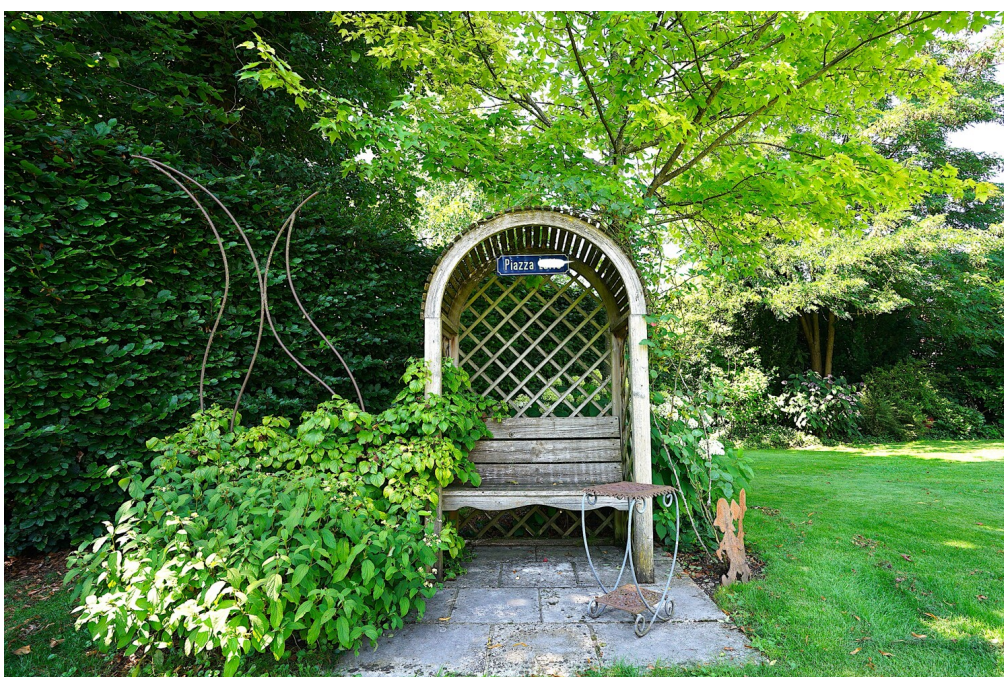
Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Géothermie
Certification énergétique valable jusqu'au	28.09.2035
Source d'alimentation	Chaleur géothermique

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	12.50 kWh/m²a
Classement énergétique	A+
Année de construction selon le certificat énergétique	2008



CODE DU BIEN: 25142031 - 86899 Landsberg am Lech

## La propriété





CODE DU BIEN: 25142031 - 86899 Landsberg am Lech

## La propriété



CODE DU BIEN: 25142031 - 86899 Landsberg am Lech

## La propriété





CODE DU BIEN: 25142031 - 86899 Landsberg am Lech

## La propriété





CODE DU BIEN: 25142031 - 86899 Landsberg am Lech

## La propriété



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

CODE DU BIEN: 25142031 - 86899 Landsberg am Lech

## La propriété



CODE DU BIEN: 25142031 - 86899 Landsberg am Lech

## Une première impression

Cette impressionnante villa, construite en 2008, se dresse sur un terrain généreux d'environ 2 400 m<sup>2</sup> et offre près de 330 m<sup>2</sup> de surface habitable, permettant ainsi de s'adapter à tous les modes de vie. La propriété se distingue par son architecture moderne, sa construction de haute qualité et son état impeccable. Avec un total de 10 pièces, dont 4 à 5 chambres séparées et 2 salles de bains confortables, cette maison est idéale pour les familles exigeantes en matière d'espace et de confort. L'extension, parfaitement adaptée à un bureau ou une salle de sport, est pré-câblée pour être aménagée en appartement indépendant. Le hall d'entrée spacieux et ouvert crée une ambiance chaleureuse dès l'entrée et dessert avec élégance les différentes pièces à vivre. Des sols en marbre et parquet de haute qualité, un chauffage au sol et une pompe à chaleur géothermique à haute performance énergétique garantissent un confort optimal toute l'année. L'espace de vie central, comprenant salon et salle à manger, constitue le cœur de la maison. De larges fenêtres laissent entrer une abondante lumière naturelle et offrent une vue imprenable sur le jardin verdoyant. Un poêle à bois crée une atmosphère chaleureuse lors des journées plus fraîches. La cuisine ouverte de luxe, avec son garde-manger attenant, est entièrement équipée et répond aux plus hautes exigences en matière de fonctionnalité et de design. Ici, cuisiniers amateurs et invités trouveront tout l'espace nécessaire pour se détendre et profiter pleinement de la vie. Les espaces de vie et de nuit se caractérisent par une grande flexibilité d'aménagement et sont sublimés par l'alliance de matériaux haut de gamme et de technologies modernes. Parmi les équipements techniques bien pensés, citons les volets roulants électriques, le chauffage au sol dans toute la maison et les meubles intégrés exclusifs dans le couloir, le dressing et la cuisine. Les deux salles de bains sont équipées d'appareils sanitaires et de meubles de salle de bains sophistiqués, offrant un confort optimal. Le balcon exposé ouest et les nombreuses terrasses spacieuses prolongent l'espace de vie vers l'extérieur et invitent à la détente. Le parc paysager, harmonieux et arboré, offre de nombreuses possibilités de loisirs et de détente. Dans le jardin, vous trouverez un havre de paix et d'intimité à tout moment de la journée. L'étang paysager, qui s'intègre harmonieusement à la propriété, est un atout particulièrement charmant et invite à la relaxation en pleine nature. Les généreux espaces extérieurs se prêtent aussi bien aux réceptions qu'aux moments de calme et de sérénité. Parmi ses autres atouts, citons le calme et l'entretien impeccable du quartier, ainsi que le magnifique jardin paysager qui garantit une grande intimité. La cuisine luxueuse et spacieuse, dotée d'équipements et de finitions haut de gamme, est disponible en option pour 60 000 € supplémentaires. Le prix total s'élève ainsi à 2,55 millions d'euros. Le vaste terrain, d'une superficie d'environ 3 400 mètres carrés, est divisé en deux parcelles d'environ 2 400 et 1 000 mètres carrés. La parcelle de 2 400



mètres carrés est décrite dans cette offre. Les 1 000 mètres carrés restants constituent un terrain constructible de grande qualité et peuvent également être acquis sur demande. Cette propriété offre aux acheteurs exigeants une opportunité de vie exceptionnelle, alliant espace généreux et prestations haut de gamme. Venez la découvrir par vous-même et prenez rendez-vous pour une visite.

CODE DU BIEN: 25142031 - 86899 Landsberg am Lech

## Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 25142031 - 86899 Landsberg am Lech

## Tout sur l'emplacement

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.



CODE DU BIEN: 25142031 - 86899 Landsberg am Lech

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.9.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 12.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

CODE DU BIEN: 25142031 - 86899 Landsberg am Lech

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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