

Landsberg am Lech

# energieeffizientes Einfamilienhaus

CODE DU BIEN: 26142002



**PRIX D'ACHAT: 799.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 130 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 487 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26142002 - 86899 Landsberg am Lech**

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

**CODE DU BIEN: 26142002 - 86899 Landsberg am Lech**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>26142002</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 130 m<sup>2</sup></b>
<b>Type de toiture</b>	<b>à deux versants</b>
<b>Pièces</b>	<b>5</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>4</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>2</b>
<b>Année de construction</b>	<b>2011</b>
<b>Place de stationnement</b>	<b>1 x Abri de voitures, 1 x surface libre</b>

<b>Prix d'achat</b>	<b>799.000 EUR</b>
<b>Type de bien</b>	<b>Maison individuelle</b>
<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>État de la propriété</b>	<b>Bon état</b>
<b>Technique de construction</b>	<b>Charpente en bois</b>
<b>Aménagement</b>	<b>Terrasse, WC invités</b>

**CODE DU BIEN: 26142002 - 86899 Landsberg am Lech**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	54.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	10.04.2036	Classement énergétique	A
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2011

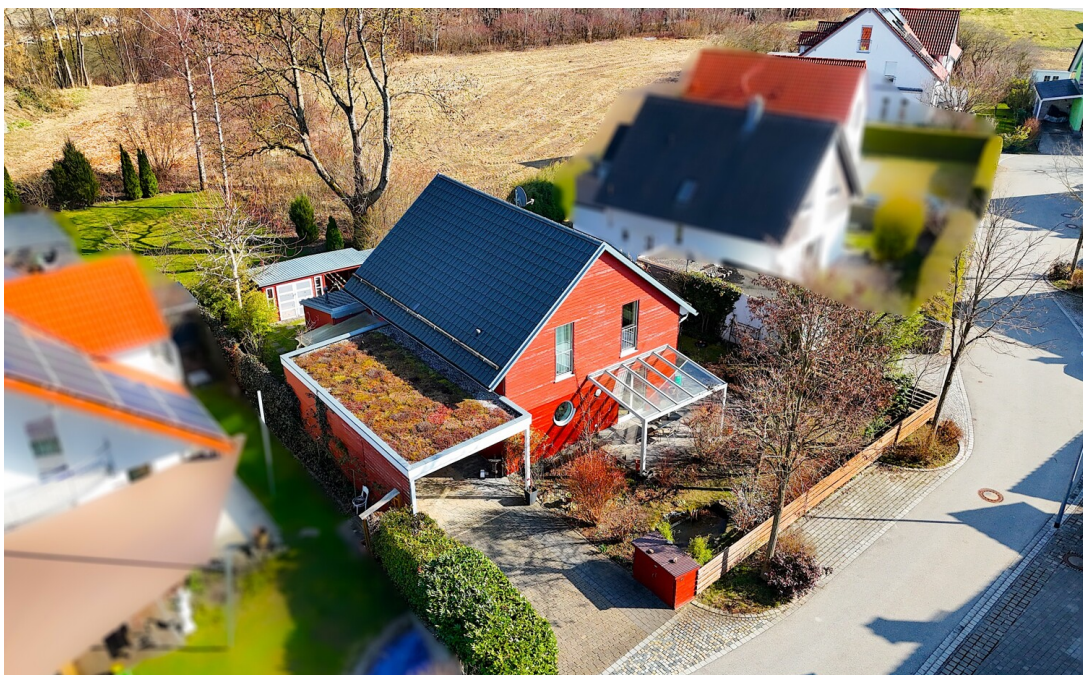
CODE DU BIEN: 26142002 - 86899 Landsberg am Lech

## La propriété



CODE DU BIEN: 26142002 - 86899 Landsberg am Lech

## La propriété



CODE DU BIEN: 26142002 - 86899 Landsberg am Lech

## La propriété



CODE DU BIEN: 26142002 - 86899 Landsberg am Lech

## La propriété



CODE DU BIEN: 26142002 - 86899 Landsberg am Lech

## La propriété



CODE DU BIEN: 26142002 - 86899 Landsberg am Lech

## La propriété



CODE DU BIEN: 26142002 - 86899 Landsberg am Lech

## La propriété



CODE DU BIEN: 26142002 - 86899 Landsberg am Lech

## La propriété



CODE DU BIEN: 26142002 - 86899 Landsberg am Lech

## La propriété



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

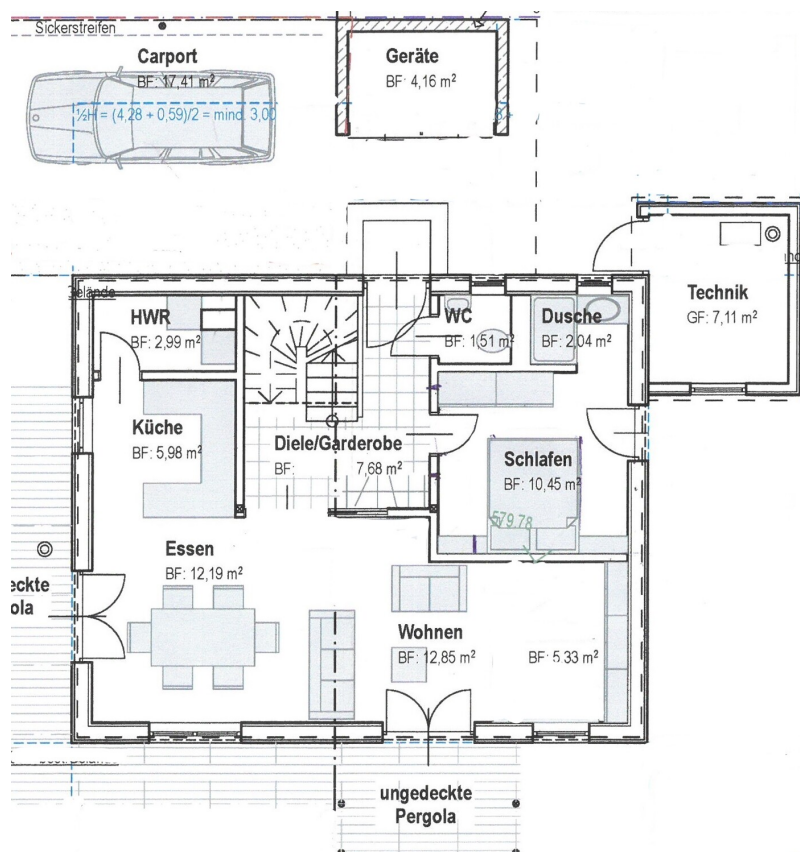
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie im Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

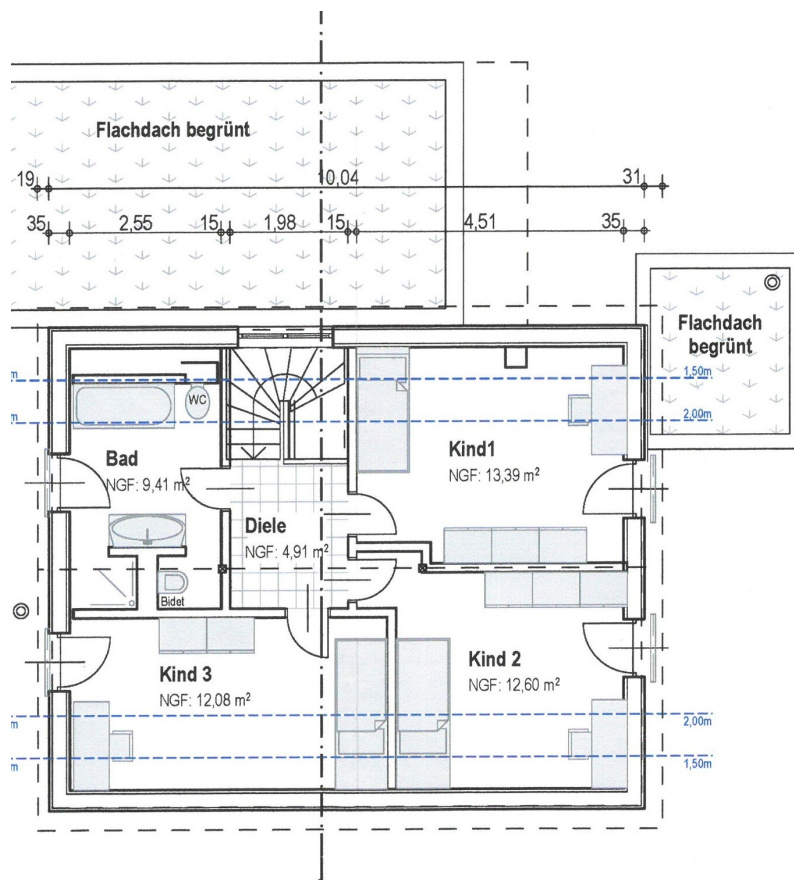
Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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

CODE DU BIEN: 26142002 - 86899 Landsberg am Lech

## Plans d'étage





# ENERGIEAUSWEIS

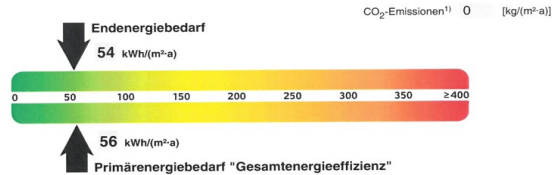
für Wohngebäude  
 gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

 Am Alten Sägewerk 12  
 Wohnhaus

**2**

### Energiebedarf



#### Anforderungen gemäß EnEV<sup>2)</sup>

##### Primärenergiebedarf

 Ist-Wert 56 kWh/(m<sup>2</sup>-a) Anforderungswert 82 kWh/(m<sup>2</sup>-a)

 Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub>

 Ist-Wert 0,24 W/(m<sup>2</sup>-K) Anforderungswert 0,40 W/(m<sup>2</sup>-K)

 Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)  eingehalten

#### Für Energiebedarfsberechnungen

##### verwendetes Verfahren

 Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

 Verfahren nach DIN V 18599

 Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

### Endenergiebedarf

Energieträger	Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m <sup>2</sup> -a) für			Gesamt in kWh/(m <sup>2</sup> -a)
	Heizung	Warmwasser	Hilfsgeräte <sup>4)</sup>	
[Erdgas]	41,4	9,3	0,0	50,7
Hilfsenergie Strom	2,7	0,5	0,0	3,2
	0,0	0,0	0,0	0,0

### Ersatzmaßnahmen<sup>3)</sup>

#### Anforderungen nach § 7 Nr. 2 EEWärmeG

 Die um 15% verschärften Anforderungswerte sind eingehalten.

#### Anforderungen nach § 7 Nr. 2 i. V. m. § 8 EEWärmeG

Die Anforderungswerte der EnEV sind um % verschärft.

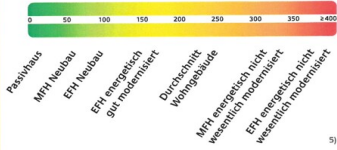
##### Primärenergiebedarf

 Verschärfter Anforderungswert: 69 kWh/(m<sup>2</sup>-a)

 Transmissionswärmeverlust H<sub>T</sub>

 Verschärfter Anforderungswert: 0,34 W/(m<sup>2</sup>-K)

### Vergleichswerte Endenergiebedarf



### Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs zwei alternative Berechnungsverfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>).

<sup>1)</sup> Freiwillige Angabe. <sup>2)</sup> bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Abs. 1 Satz 2 EnEV. <sup>3)</sup> nur bei Neubau im Falle der Anwendung von § 7 Nr. 2 Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz. <sup>4)</sup> Gef. einstrahlendirekt kühlend. <sup>5)</sup> EFH: Einfamilienhäuser, MfH: Mehrfamilienhäuser.

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 26142002 - 86899 Landsberg am Lech**

## Une première impression

Willkommen zu dieser besonderen Gelegenheit, ein modernes Einfamilienhaus in echter Baufritz-Holzhaus-Qualität zu erwerben. Das im Jahr 2011 fertiggestellte Haus präsentiert sich auf einer Grundstücksfläche von ca. 487 m<sup>2</sup> und bietet eine Wohnfläche von ca. 130 m<sup>2</sup>. Mit insgesamt 5 Zimmern, darunter 4 Schlafzimmer und 2 Badezimmer, überzeugt das Haus mit einer durchdachten Raumaufteilung, die sowohl individuellen Rückzugsraum als auch gemeinschaftliche Bereiche ermöglicht. Im EG befinden sich neben der Küche mit direkt angrenzendem Vorratsraum, das Wohnzimmer, ein Schlafzimmer mit Duschbad und ein separates WC. Im OG befinden sich drei weitere Schlafräume und das großzügige Bad mit Doppelwaschtisch, Wanne und bodenebener Dusche.

Das Einfamilienhaus befindet sich in gepflegtem Zustand. Die energetisch hochwertige Holzbauweise schafft ein angenehmes und gesundes Raumklima, das durch die Fußbodenheizung angenehm unterstützt wird. Für zusätzlichen Wohnkomfort sorgt der überdachte Terrassenbereich auf der Westseite. Die offene Küche lädt zum gemeinsamen Kochen und Verweilen ein. Für ein angenehmes Ambiente sorgen die hochwertige Parkett- und Fliesenböden. Das Haus punktet mit modernen Energielösungen: Eine Photovoltaikanlage sowie eine Solarthermieanlage tragen dazu bei, die laufenden Nebenkosten zu senken und Ressourcen zu schonen. Damit wird nicht nur auf eine zukunftsorientierte, nachhaltige Gebäudetechnologie gesetzt, sondern auch ein wertvoller Beitrag zum Umweltschutz geleistet.

Im Außenbereich finden sich zahlreiche weitere Ausstattungsmerkmale, die den Wohnkomfort ergänzen. So steht ein großer Carport und ein Außenstellplatz für Ihre Fahrzeuge bereit. Für zusätzlichen Stauraum sowie die Unterbringung von Gerätschaften sorgen die Geräte- und Technikschränke. Der weitläufige Garten eröffnet individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und bietet ausreichend Platz für Aktivitäten im Freien.

Die Einbauküche, die Badmöbel, die vorhandenen Wandspiegel, das Bücherregal in der DG-Diele, die Gartenhäuser sowie die Photovoltaikanlage, sind aus steuerlichen Gründen für zusätzlich € 26.000 zu erwerben. Der Gesamtkaufpreis beläuft sich somit auf € 825.000,-. Die überdachte Westterrasse ist mit 50 % und die Südterrasse mit 25 % in der Wohnfläche berücksichtigt. Dieses Einfamilienhaus ist ein attraktives Angebot für alle, die Wert auf eine nachhaltige Bauweise sowie eine angenehme Wohnlage legen. Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins.

**CODE DU BIEN: 26142002 - 86899 Landsberg am Lech**

## **Détails des commodités**

**Baufritz-Holzhaus**

**Fussbodenheizung**

**Parkett-/ Fliesen- und Teppichböden**

**offene Küche**

**Vorratsraum**

**Photovoltaikanlage**

**Solathermieanlage**

**effiziente Gasbrennwerttherme**

**großer Carport und zusätzlicher Außenstellplatz**

**überdachter Eingangsbereich**

**Geräte- und Technicschuppen**

**Gartenhaus**

**Südterrasse sowie überdachte Westterrasse**

**Duschbad im EG**

**zweites Bad im OG mit Wanne, bodengleicher Dusche und zwei Waschtischen**

**seperates Gäste-WC**

**CODE DU BIEN: 26142002 - 86899 Landsberg am Lech**

## **Tout sur l'emplacement**

Landsberg am Lech liegt in Oberbayern und überzeugt mit seinen vielfältigen Freizeitgestaltungsmöglichkeiten. In etwa 70 Meter Entfernung befindet sich der Lech. Die Verkehrsanbindung (Bushaltestelle, Bahnhof und A96) sowie die Mikrolage sind hervorragend.

Alle Bestandteile des täglichen Bedarfs, wie Supermärkte, Banken, Restaurants, Ärzte sind ebenso wie Kindergärten, Grund-, Mittel-, Realschulen, sowie das Gymnasium, fußläufig zu erreichen. Die Stadt mit seinen historischen Altbauten, wird Sie sicher sofort begeistern. Die Altstadt ist zu Fuß innerhalb von ca. 12 Minuten erreichbar. Der Weg zum Bahnhof beträgt zu Fuß etwa 20 Minuten.

Die nächst größeren Städte wie München und Augsburg sind in ca. 30 Min. zu erreichen und nach Kaufbeuren und Schongau benötigen Sie nur ca. 20 Minuten.

Rund um Landsberg am Lech gibt es viele verschiedene Ausflugsmöglichkeiten. Nicht nur der Starnberger See und der Ammersee sind innerhalb von 20 - 30 Minuten zu erreichen, sondern auch die Berge begrüßen Sie sind innerhalb von einer Stunde. Für Sportbegeisterte gibt es dort Wander- und Bikingmöglichkeiten und Wassersportler freuen sich auf die nahegelegenen Seen.

Landsberg hat ca. 25.000 Einwohner und bietet durch seine direkte Lage am Lech, die historische Altstadt, die umliegenden Seen und Wälder sowie die Alpennähe einen sehr hohen Freizeit- und Erholungswert. Wohnen Sie dort wo andere gerne Urlaub machen.

**CODE DU BIEN: 26142002 - 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)**