

Landsberg am Lech

Großzügige Doppelhaushälfte in Citylage

CODE DU BIEN: 26142010



PRIX D'ACHAT: 719.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 156 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 238 m²

CODE DU BIEN: 26142010 - 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: 26142010 - 86899 Landsberg am Lech

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26142010
Surface habitable	ca. 156 m ²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6
Chambres à coucher	5
Salles de bains	1
Année de construction	2007
Place de stationnement	1 x surface libre, 8000 EUR (Vente), 1 x Garage, 19000 EUR (Vente)

Prix d'achat	719.000 EUR
Type de bien	Maisons jumelles
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 54 m ²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 26142010 - 86899 Landsberg am Lech

Informations énergétiques

Chauffage	Granulé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	07.06.2026	Consommation finale d'énergie	73.40 kWh/m²a
Source d'alimentation	Pellet	Classement énergétique	B
		Année de construction selon le certificat énergétique	2007

CODE DU BIEN: 26142010 - 86899 Landsberg am Lech

La propriété



CODE DU BIEN: 26142010 - 86899 Landsberg am Lech

La propriété



CODE DU BIEN: 26142010 - 86899 Landsberg am Lech

La propriété



CODE DU BIEN: 26142010 - 86899 Landsberg am Lech

La propriété



CODE DU BIEN: 26142010 - 86899 Landsberg am Lech

La propriété



CODE DU BIEN: 26142010 - 86899 Landsberg am Lech

La propriété



CODE DU BIEN: 26142010 - 86899 Landsberg am Lech

La propriété



CODE DU BIEN: 26142010 - 86899 Landsberg am Lech

La propriété



CODE DU BIEN: 26142010 - 86899 Landsberg am Lech

La propriété



CODE DU BIEN: 26142010 - 86899 Landsberg am Lech

La propriété



CODE DU BIEN: 26142010 - 86899 Landsberg am Lech

La propriété



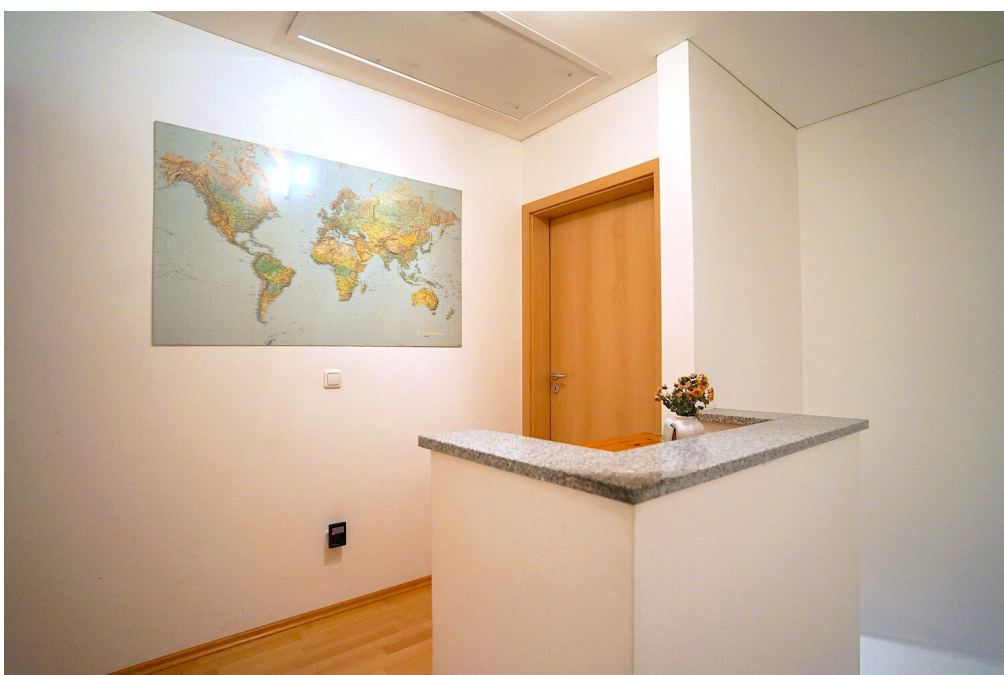
CODE DU BIEN: 26142010 - 86899 Landsberg am Lech

La propriété



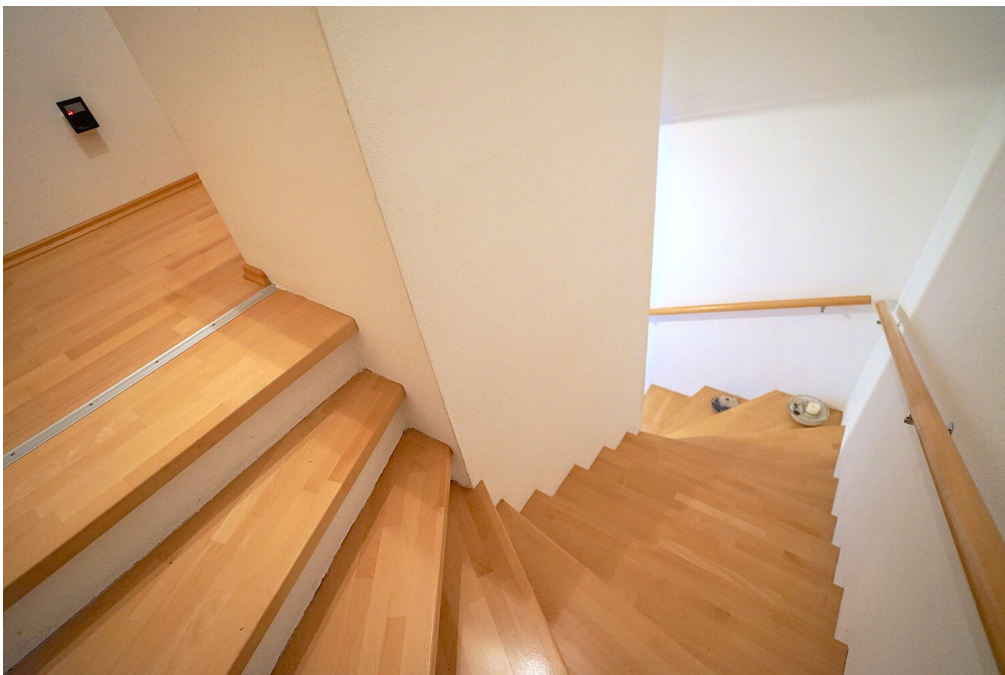
CODE DU BIEN: 26142010 - 86899 Landsberg am Lech

La propriété



CODE DU BIEN: 26142010 - 86899 Landsberg am Lech

La propriété



CODE DU BIEN: 26142010 - 86899 Landsberg am Lech

La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Kontaktieren Sie uns für
eine persönliche Beratung:

T.: 08191 - 97 20 52 0

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 26142010 - 86899 Landsberg am Lech

La propriété



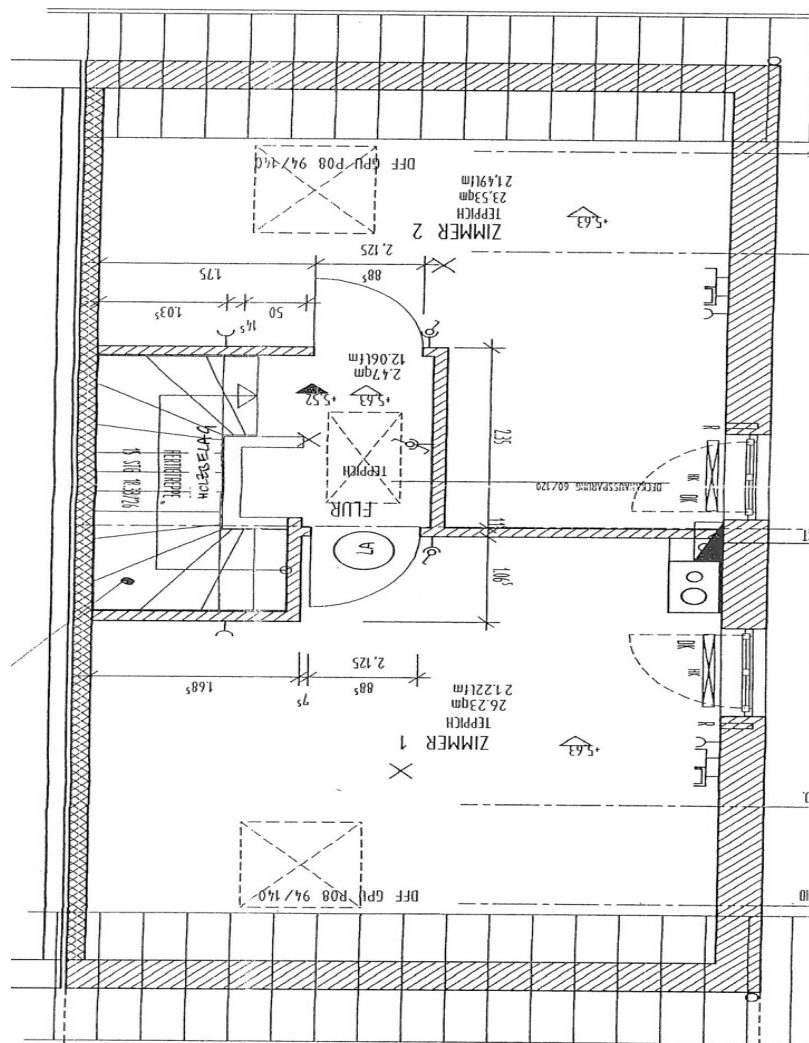
CODE DU BIEN: 26142010 - 86899 Landsberg am Lech

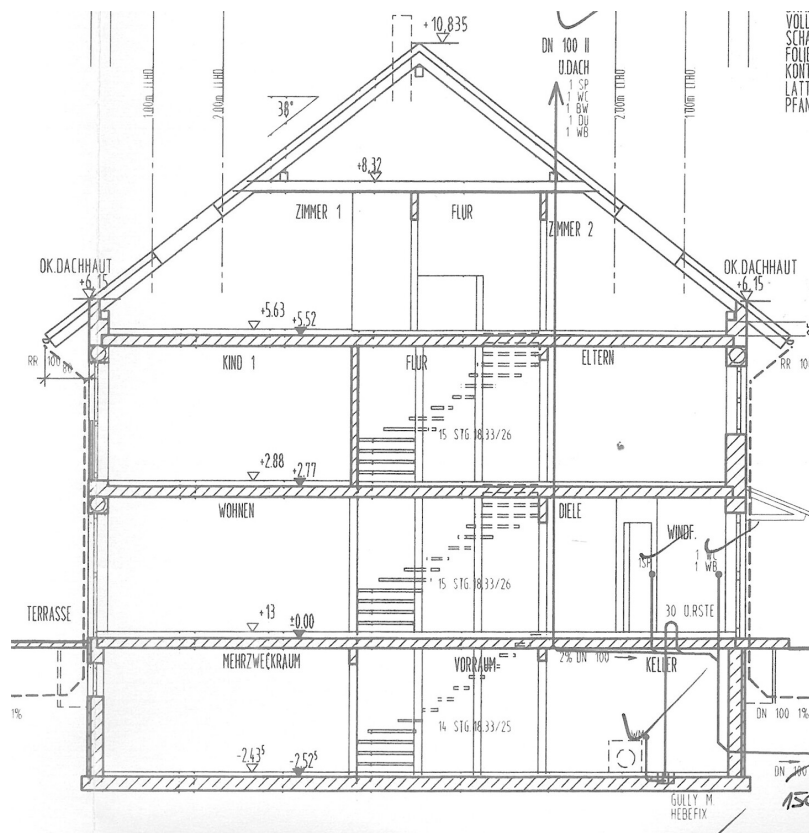
La propriété



CODE DU BIEN: 26142010 - 86899 Landsberg am Lech

Plans d'étage





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: 26142010 - 86899 Landsberg am Lech

Une première impression

Willkommen zu dieser gepflegten Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 2007, die mit einer Wohnfläche von ca. 156 m² und einer Grundstücksfläche von etwa 238 m² ein ideales Zuhause bietet. Die Immobilie befindet sich in einer Top-Citylage und präsentiert sich in einem äußerst gepflegten Zustand.

Das Haus begeistert Sie mit insgesamt 6 Zimmern. Für Familien oder Menschen, die Wert auf Platz zum Leben und Arbeiten legen, stehen 5 Schlafzimmer sowie ein großer Wohnraum zur Verfügung. Dadurch eignet sich das Haus sowohl für Familien als auch für individuelle Lebensentwürfe mit Bedarf an einem Home-Office oder Gästezimmer.

Beim Betreten des Hauses fällt sofort das freundliche Ambiente auf. Im großzügigen Wohn-/Essbereich bietet sich viel Raum für gemeinsames Wohnen und entspannte Stunden. Der Wohn- und Essbereich ist offen gestaltet und durch große Fensterflächen mit viel Tageslicht durchflutet. Hier sorgt ein Grundofen für angenehme Wärme und ein behagliches Wohngefühl. Der Bodenbelag besteht aus hochwertigen Buchen-Parkettböden, die sowohl pflegeleicht als auch langlebig sind und dem Raum eine warme Ausstrahlung geben.

Die Einbauküche ist funktional ausgestattet und bietet ausreichend Stauraum. Die Küchenmöbel sind aus massivem Holz gefertigt und verleihen dem Raum eine einladende Atmosphäre. Die Küche ist, abweichend von der Grundrissdarstellung, direkt vom Wohnraum zugänglich

Weitere Ausstattungshighlights sind Rollläden, die für optimale Verdunklung und Sichtschutz sorgen, raumhohe Fenster, Parkettböden in den weiteren Räumen und eine energieeffiziente Pelletheizung. Damit profitieren Sie von einem nachhaltigen sowie kostengünstigen Heizsystem.

Im Außenbereich erwartet Sie ein gepflegter Garten mit Rasenfläche, Sträuchern und Hecken, der Raum für Freizeitaktivitäten, Erholung oder das gesellige Beisammensein bietet. Die sonnige Süd-Terrasse geht direkt vom Wohnbereich ab und lädt zum Entspannen ein. Das Gartengrundstück ist umgeben von blickdichten Büschen und Bäumen, wodurch Ihre Privatsphäre geschützt wird. Ein großzügiger Platz im Garten ermöglicht abwechslungsreiche Nutzungen – sei es Gartengestaltung, Spielen oder das Anlegen eines Gemüsebeetes.

Weiterhin gehört ein überdachter Außenbereich, der beispielsweise für Gartenmöbel oder Fahrräder genutzt werden kann, zur Immobilie. Von der Garage gelangen Sie auch direkt in den Gartenbereich. Die Fassadengestaltung ist hell und freundlich und fügt sich harmonisch in das Wohnumfeld ein.

Diese Doppelhaushälfte bietet Ihnen mit ihren insgesamt sechs Zimmern und ihren zahlreichen Ausstattungsmerkmalen individuelles Wohnen in einem gepflegten Ambiente. Die Südterrasse ist lediglich mit 25 % in der Gesamtwohnfläche angesetzt. Die Wohnfläche im Haus beträgt ca. 152 qm. Das Haus steht nach Absprache kurzfristig zur Verfügung. Die Küche, die Badmöbel, die Einbauregale und der Grundofen sind im Kaufpreis bereits enthalten. Der Gesamtpreis einschl. Garage und Stellplatz beläuft sich auf € 746.000,-. Vereinbaren Sie gerne einen Termin zur Besichtigung und entdecken Sie das Potenzial dieses Hauses für Ihre persönlichen Wohnideen. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

CODE DU BIEN: 26142010 - 86899 Landsberg am Lech

Détails des commodités

hochwertige Parkettböden
helle, moderne Fliesenböden
hochwertiger Grundofen mit Speichersteinen
Holz-Einbauküche
Rolläden an sämtlichen Wohn-/Schlafräumen
Kunststofffenster/Doppelverglasung
massive Röhrenspahntüren
tolle Belichtung durch teilweise raumhohe Fenster
WC im EG
Bad mit Wanne und Dusche
Sat-Anlage
effiziente Pelletheizung
Solarthermieanlage
großzügige Abstellfläche im Untergeschoss
Garage und Stellplatz
direkter Zugang zum Garten über die Garage
schön eingewachsener Südgarten
überdachter Abstellbereich im Garten

CODE DU BIEN: 26142010 - 86899 Landsberg am Lech

Tout sur l'emplacement

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 12 Minuten zu Fuß. Das Haus liegt sehr ruhig und dennoch gut angebunden.

Die Schulen in der Platanenstraße erreichen Sie zu Fuß in nur 10 Minuten. Die Bahn-Haltestelle Schule erreichen Sie ebenfalls in nur 10 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. 20 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.

CODE DU BIEN: 26142010 - 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

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

www.von-poll.com