

Landsberg am Lech – Landsberg Stadt

Maison de ville moderne avec studio indépendant

CODE DU BIEN: 25142004



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 898.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 167 m² • PIÈCES: 6.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 475 m²

CODE DU BIEN: 25142004 - 86899 Landsberg am Lech – Landsberg Stadt

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

CODE DU BIEN: 25142004 - 86899 Landsberg am Lech – Landsberg Stadt

En un coup d'œil

| | |
|------------------------|---|
| CODE DU BIEN | 25142004 |
| Surface habitable | ca. 167 m² |
| Type de toiture | à deux versants |
| Pièces | 6.5 |
| Chambres à coucher | 4 |
| Salles de bains | 2 |
| Année de construction | 2005 |
| Place de stationnement | 1 x Abri de voitures, 1 x surface libre |

| | |
|------------------------------|---|
| Prix d'achat | 898.000 EUR |
| Type de bien | Maison individuelle |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation | 2020 |
| État de la propriété | Bon état |
| Technique de construction | Charpente en bois |
| Surface de plancher | ca. 26 m² |
| Aménagement | Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Balcon |

CODE DU BIEN: 25142004 - 86899 Landsberg am Lech – Landsberg Stadt

Informations énergétiques

| | |
|--|----------------------|
| Type de chauffage | Chauffage par le sol |
| Chauffage | Gaz |
| Certification énergétique valable jusqu'au | 19.01.2035 |
| Source d'alimentation | Gaz |

| | |
|--|---|
| Certification énergétique | Certificat de performance énergétique |
| Consommation finale d'énergie | 88.00 kWh/m²a |
| Classement énergétique | C |
| Année de construction selon le certificat énergétique | 2005 |

CODE DU BIEN: 25142004 - 86899 Landsberg am Lech – Landsberg Stadt

La propriété



CODE DU BIEN: 25142004 - 86899 Landsberg am Lech – Landsberg Stadt

La propriété



CODE DU BIEN: 25142004 - 86899 Landsberg am Lech – Landsberg Stadt

La propriété



CODE DU BIEN: 25142004 - 86899 Landsberg am Lech – Landsberg Stadt

La propriété



CODE DU BIEN: 25142004 - 86899 Landsberg am Lech – Landsberg Stadt

La propriété



CODE DU BIEN: 25142004 - 86899 Landsberg am Lech – Landsberg Stadt

La propriété



CODE DU BIEN: 25142004 - 86899 Landsberg am Lech – Landsberg Stadt

La propriété



CODE DU BIEN: 25142004 - 86899 Landsberg am Lech – Landsberg Stadt

La propriété



CODE DU BIEN: 25142004 - 86899 Landsberg am Lech – Landsberg Stadt

La propriété



CODE DU BIEN: 25142004 - 86899 Landsberg am Lech – Landsberg Stadt

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®

GUTSCHEIN

...für eine kostenfreie
und unverbindliche
Immobilienbewertung

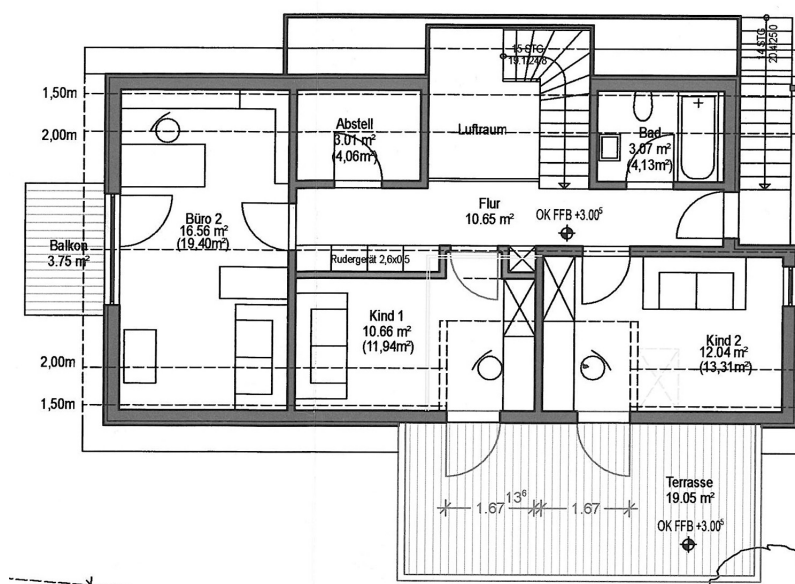
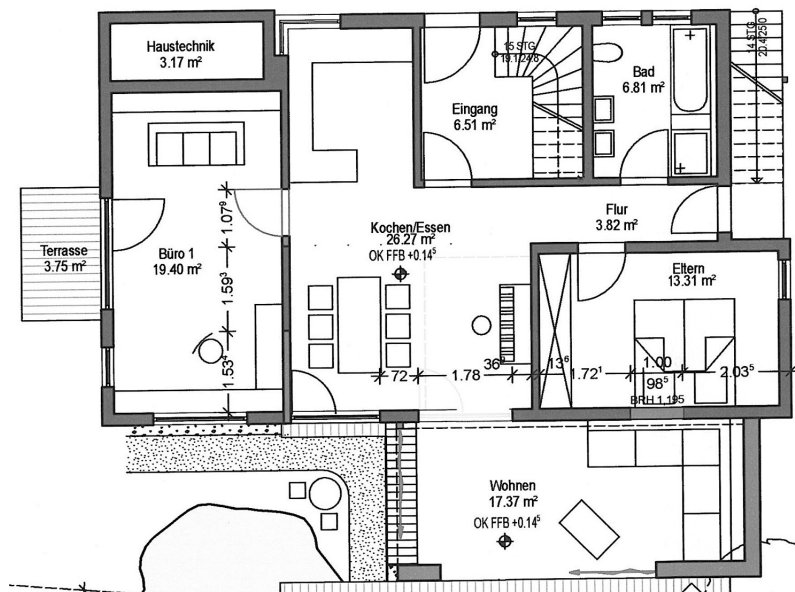
kontaktieren Sie
uns gerne

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

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25142004 - 86899 Landsberg am Lech – Landsberg Stadt

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: 25142004 - 86899 Landsberg am Lech – Landsberg Stadt

Une première impression

Cette maison écoénergétique, construite en 2005 selon une structure à ossature bois, a été agrandie en 2010 avec un espace de vie agréable et une terrasse sur le toit. D'une surface habitable d'environ 167 m², elle offre un espace généreux pour une ou deux familles. Grâce à l'agencement intelligent des pièces, la maison peut être entièrement habitée au rez-de-chaussée ultérieurement. L'appartement mansardé est accessible par le couloir, mais également par un escalier extérieur. Ceci permet une utilisation indépendante des deux espaces de vie. Le rez-de-chaussée comprend deux séjours communicants et deux chambres/bureaux. L'entrée spacieuse offre suffisamment d'espace pour une armoire, ainsi qu'un lave-linge et un sèche-linge. En face, on accède à un séjour-salle à manger très lumineux avec une cuisine ouverte et un espace de vie supplémentaire de type véranda. La chambre située à l'est est calme et ombragée. La salle de bains est équipée d'une double vasque, de toilettes, d'une baignoire et d'une douche. Les deux séjours s'ouvrent sur la terrasse exposée plein sud, qui peut être prolongée côté ouest si besoin. Depuis le bureau, vous accédez directement à la magnifique terrasse exposée ouest. À l'étage, un salon spacieux et lumineux s'ouvre sur un balcon exposé ouest, et deux chambres donnent également accès à la terrasse sur le toit. On y trouve aussi une cuisine fonctionnelle, un couloir avec un espace de rangement et une salle de bains avec baignoire et sèche-serviettes. Le jardin, facile d'entretien et à l'abri des regards, offre un bel espace et de nombreuses possibilités d'aménagement pour profiter des beaux jours, que ce soit pour des grillades entre amis ou simplement pour se détendre. Le carport, en grande partie clos, est équipé d'un éclairage, d'une prise électrique et d'une porte sectionnelle motorisée. Un ou deux véhicules supplémentaires peuvent être garés devant le carport. Le prix d'achat comprend déjà les deux remises, la cuisine à l'étage, le mobilier de salle de bains, le carport et la place de parking extérieure, pour une valeur de remplacement totale d'environ 48 000 €. La cuisine haut de gamme du rez-de-chaussée, avec son plan de travail en pierre naturelle et ses appareils électroménagers récemment remplacés, est disponible en option pour 10 000 € supplémentaires. Les balcons et terrasses sont inclus à hauteur de 25 % dans le calcul de la surface habitable. Vous serez séduit par les prestations haut de gamme et les faibles charges de cette maison. Vous recherchez depuis longtemps une maison de ville aussi attrayante et modulable ? N'hésitez pas à nous contacter si vous êtes intéressé(e).

CODE DU BIEN: 25142004 - 86899 Landsberg am Lech – Landsberg Stadt

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25142004 - 86899 Landsberg am Lech – Landsberg Stadt

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 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.

CODE DU BIEN: 25142004 - 86899 Landsberg am Lech – Landsberg Stadt

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.1.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 88.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

CODE DU BIEN: 25142004 - 86899 Landsberg am Lech – Landsberg Stadt

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