

Landsberg am Lech

Stadtvilla in Toplage

Αριθμός ακινήτου: 25142031



ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 2.490.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 330 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 10 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 2.400 m²

Αριθμός ακινήτου: 25142031 - 86899 Landsberg am Lech

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ?????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????????????? ??????????????????

Αριθμός ακινήτου: 25142031 - 86899 Landsberg am Lech

?? ??? ??????

?????? ????????	25142031	???? ??????	2.490.000 EUR
??????????	ca. 330 m ²	?????	????
????? ??????	?????????????? ??????	??????????	Käuferprovision
?????????	10		beträgt 2,50 % (inkl.
?????????? ???	4		MwSt.) des
??????????			beurkundeten
??????????	2		Kaufpreises
???? ????????????	2008	????????? ????????????	???????
????? ????????????	2 x ??????????? ??????	???????????????????????	ca. 58 m ²
	?????????????, 2 x	??????	
	???????	???????	???????, ??????,
		?????????	?????????

Αριθμός ακινήτου: 25142031 - 86899 Landsberg am Lech

?????????? ???? ???? ?

????????? ?????????	????????? ????????	?????????????? ??????????	VERBRAUCH
???? ??????????	??????????	?????? ??????????? ??????????	22.00 kWh/m ² a
?????????? ?????????????? ?????? ??	01.10.2035	????????? ????????????? ?????????	A+
???? ??????????	????????????	???? ?????????? ???????? ?? ?? ????????? ??????????????	2008

Αριθμός ακινήτου: 25142031 - 86899 Landsberg am Lech

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25142031 - 86899 Landsberg am Lech

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25142031 - 86899 Landsberg am Lech

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25142031 - 86899 Landsberg am Lech

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25142031 - 86899 Landsberg am Lech

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25142031 - 86899 Landsberg am Lech

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25142031 - 86899 Landsberg am Lech

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25142031 - 86899 Landsberg am Lech

?? ???????

A promotional graphic for Von Poll Immobilien's real estate valuation service. It features a smartphone in the foreground displaying a QR code and the text "Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie. Jetzt scannen!". In the background, a tablet displays a real estate website interface with various data points and charts. The Von Poll Immobilien logo is visible in the top right corner of the graphic.

VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –
exklusiv und
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich de 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

Αριθμός ακινήτου: 25142031 - 86899 Landsberg am Lech

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25142031 - 86899 Landsberg am Lech

??????

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Novelle Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 19.10.2023 ¹

Erfasster Energieverbrauch

Registriernummer BY-2025-005986183 3

Energieverbrauch des Gebäudes

↓ **Endenergieverbrauch**
22,0 kWh/(m²·a)

↑ **Primärenergieverbrauch**
24,0 kWh/(m²·a)

Treibhausgasemissionen **7,1** kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)

Endenergieverbrauch des Gebäudes [Pflichtangabe bei Immobilienanzeigen] **22,0** kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.2022	31.12.2022	Strom	1,8	4089,0	736,0	3353,0	1,03
01.01.2023	31.12.2023	Strom	1,8	5821,0	1047,8	4773,2	1,05
01.01.2024	31.12.2024	Strom	1,8	4174,0	751,3	3422,7	1,04
01.01.2022	31.12.2024	Holz	0,2	11110,1		11110,1	1,04

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30% geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹Siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises ²gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh
³EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

Αριθμός ακινήτου: 25142031 - 86899 Landsberg am Lech

??? **?????** **?????????**

Diese repräsentative Villa aus dem Jahr 2008 präsentiert sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 2.400 m² und bietet mit einer Wohnfläche von rund 330 m² viel Raum für individuelle Wohnwünsche. Die Immobilie besticht durch ihre moderne Architektur, die hochwertige Bauweise sowie den neuwertigen Zustand.

Mit insgesamt 10 Zimmern, darunter 5 separate Schlafzimmer und 2 komfortable Badezimmer, eignet sich dieses Haus hervorragend für Familien mit gehobenen Ansprüchen an Platz und Wohnqualität. Der Anbau eignet sich als Büro oder Fitnessbereich und ist vorgerüstet zur Nutzung als Einliegerwohnung. Der weitläufige, offene Eingangsbereich schafft bereits beim Betreten des Hauses ein einladendes Ambiente und verbindet stilvoll die verschiedenen Wohnbereiche miteinander. Hochwertige Marmor- und Parkettböden, eine Fußbodenheizung und eine energiesparende Grundwasserwärmepumpe sorgen für ein angenehmes Wohnklima zu jeder Jahreszeit. Der zentrale Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses. Großzügige Fensterflächen bieten viel Tageslicht und ermöglichen eine herrliche Aussicht auf die grüne Oase.

Ein Kaminofen schafft an kühlen Tagen eine gemütliche Atmosphäre. Die offen gestaltete Luxusküche, mit angrenzender Speisekammer, ist vollständig ausgestattet und stellt höchste Ansprüche an Funktionalität sowie Design zufrieden. Die Wohn- und Schlafräume zeichnen sich durch flexible Nutzungsmöglichkeiten aus und werden durch die Verbindung von hochwertigen Materialien und moderner Technik ergänzt. Hinzu kommen durchdachte technische Ausstattungen, wie die elektrischen Rolläden, die Fußbodenheizung im gesamten Haus, exklusive Einbauten im Dielenbereich, der Ankleide und in der Küche. Die beiden Badezimmer sind mit anspruchsvoller Sanitärausstattung und Badmöbeln versehen und bieten Komfort auf hohem Niveau. Der Westbalkon sowie mehrere Terrassen erweitern den Wohnraum ins Freie und laden zum Verweilen ein.

Das parkähnliche Grundstück, mit stimmiger Bepflanzung bietet zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten für Freizeit und Erholung. Im Garten finden Sie zu jeder Tageszeit einen gemütlichen und uneinsehbaren Rückzugsort. Ein besonders reizvoller Aspekt ist der angelegte Teich, der das Grundstück harmonisch ergänzt und zur Erholung im Grünen einlädt. Die großzügigen Außenflächen eignen sich für gesellige Zusammenkünfte ebenso wie für stille Momente. Zu den weiteren Vorzügen zählen die ruhige und gepflegte Umgebung und das schön eingewachsene Grundstück, welches eine hohe Privatsphäre ermöglicht.

Die großzügige Küche, die hochwertigen Bad- und Einbaumöbel, die Ankleiden und

Einbauregale sowie die elektrische Markise, mit einen Gesamtneuwert von ca. € 80.000 sind im angegebenen Kaufpreis bereits enthalten.

Das weitläufige Gesamtgrundstück hat eine Größe von ca. 3.400 Quadratmetern, welches in zwei Bereiche von ca. 2.400 qm und 1.000 qm aufgeteilt werden soll. Je nach Aufteilung des Grundstücks wird das massiv gebaute Nebengebäude (mit hochwertigem Mauerwerk, Isolierverglasung, Elektroausstattung, Fliesenbelag, usw.) dem entsprechenden Grundstücksteil zugeschlagen. Für das Nebengebäude ist ein zusätzlicher Kaufpreis von € 20.000,- veranschlagt. Im beschriebenen Angebot ist ein Grundstücksanteil von ca. 2.400 qm enthalten. Die weiteren ca. 1.000 qm sind hochwertiges Bauland und dieses kann in Abstimmung ebenfalls erworben werden.

Dieses Anwesen bietet anspruchsvollen Käufern ein außergewöhnliches Wohnangebot mit viel Freiraum und einer hochwertigen Ausstattung. Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um dieses besondere Objekt persönlich kennenzulernen.

Αριθμός ακινήτου: 25142031 - 86899 Landsberg am Lech

?????????????? ???? ????????

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
elektrische Markise
gemauertes, großzügiges Gartenhaus
Doppelgarage mit elektrischem Tor, mehrere Stellplätze

Αριθμός ακινήτου: 25142031 - 86899 Landsberg am Lech

???? ???? ???? ????????????

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.

Αριθμός ακινήτου: 25142031 - 86899 Landsberg am Lech

?????????? ???? ????????????

?? ??????????? ???????????, ????????????? ?? ?? ????????? ?????????????? ???:

Dirk Bolsinger

Hinterer Anger 305, 86899 Landsberg am Lech

Tel.: +49 8191 - 97 20 52 0

E-Mail: landsberg@von-poll.com

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com