

Landsberg am Lech

## tágas penthouse lakás

VP azonosító: 25142002



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

VÉTELÁR: 698.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 136 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4.5

VP azonosító: 25142002 - 86899 Landsberg am Lech

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25142002 - 86899 Landsberg am Lech

## Áttekintés

|                       |                                      |
|-----------------------|--------------------------------------|
| VP azonosító          | 25142002                             |
| Hasznos lakótér       | ca. 136 m <sup>2</sup>               |
| Szobák                | 4.5                                  |
| Hálósobák             | 3                                    |
| Fürdoszobák           | 2                                    |
| Építés éve            | 1986                                 |
| Parkolási lehetőségek | 1 x Mélygarázs,<br>19000 EUR (Eladó) |

|                             |                                                                                        |
|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                     | 698.000 EUR                                                                            |
| Jutalék                     | Käuferprovision<br>beträgt 2,975 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernizálás /<br>felújítás | 2023                                                                                   |
| Az ingatlan állapota        | Teljeskörűen felújított                                                                |
| Kivitelezési<br>módszer     | Szilárd                                                                                |
| Hasznos terület             | ca. 15 m <sup>2</sup>                                                                  |
| Felszereltség               | Kandalló, Erkély                                                                       |

VP azonosító: 25142002 - 86899 Landsberg am Lech

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |            |
|---------------------------------------------------|------------|
| Futési rendszer                                   | Padlófűtés |
| Energiaforrás                                     | Gáz        |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 01.04.2032 |
| Energiaforrás                                     | Gáz        |

|                                                                  |                     |
|------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energia tanúsítvány |
| Végso<br>energiafogyasztás                                       | 100.40 kWh/m²a      |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | D                   |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1986                |

VP azonosító: 25142002 - 86899 Landsberg am Lech

## Az ingatlan



VP azonosító: 25142002 - 86899 Landsberg am Lech

## Az ingatlan



VP azonosító: 25142002 - 86899 Landsberg am Lech

## Az ingatlan



VP azonosító: 25142002 - 86899 Landsberg am Lech

## Az ingatlan



VP azonosító: 25142002 - 86899 Landsberg am Lech

## Az ingatlan



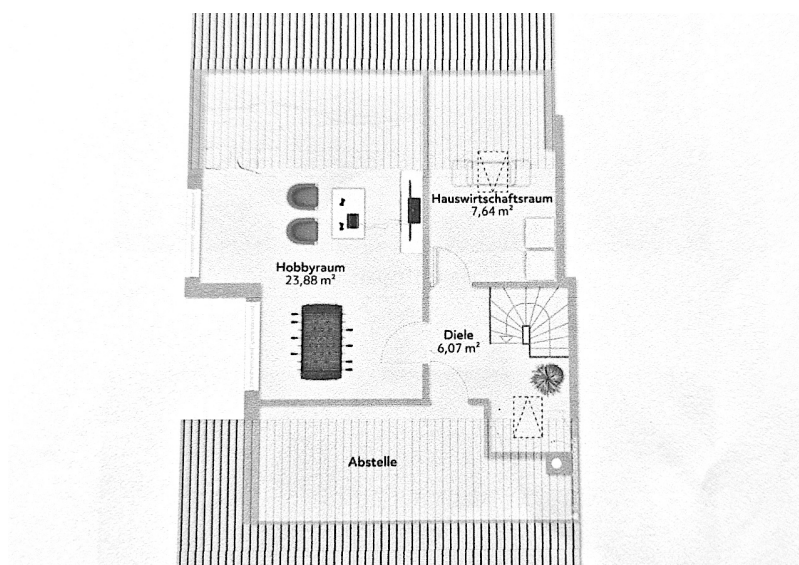
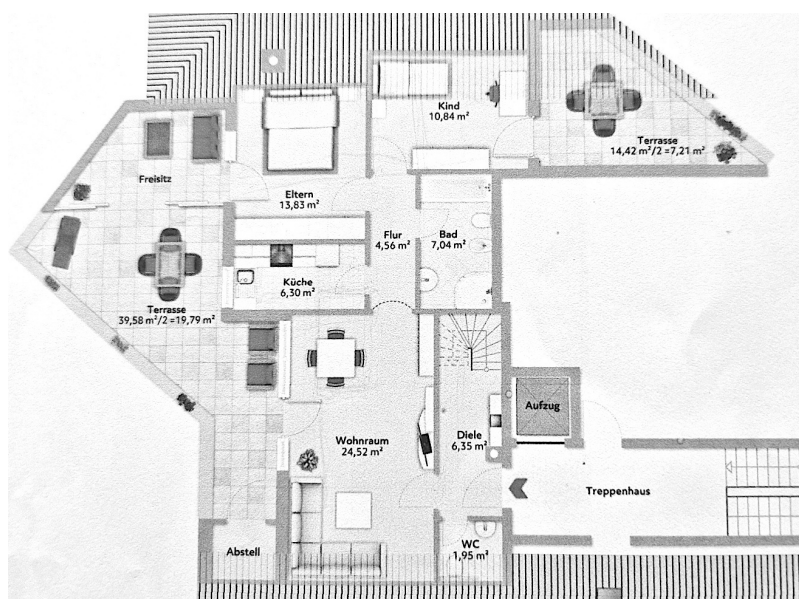
VP azonosító: 25142002 - 86899 Landsberg am Lech

## Az ingatlan



VP azonosító: 25142002 - 86899 Landsberg am Lech

## Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25142002 - 86899 Landsberg am Lech

## Az első benyomás

Ez a tágas és elegáns penthouse lakás 2023-ban teljes körűen és átfogóan felújított, nagyon magas színvonalon, így makulátlan állapotban várja Önt. A lakás könnyen megközelíthető lifttel. A bejárati részben tárolószekrények, eloszoba és WC található. A bejárati ajtó extra hangszigeteléssel rendelkezik. Egy üvegajtó vezet a világos és modern nappaliba, amelyhez egy nyitott konyha tartozik, és közvetlen hozzáférést biztosít a tetoteraszhoz. A szomszédos folyosóról közelíthető meg a stílusos hálószoba, az első fürdőszoba káddal és zuhanyzóval, valamint a dolgozószoba. A hálószobából közvetlen hozzáférés nyílik a hangulatos télikerthez, a dolgozószobából pedig közvetlenül a második tetoteraszra juthatunk. Egy belső lépcső és egy tárolóhelyiséggel rendelkező eloszoba vezet a legfelső emeletre, ahol egy világos és tágas stúdió/vendégszoba, egy olvasósarok és egy második fürdőszoba található háztartási helyiséggel. A lakás kiváló minőségű beépített berendezésekkel és bőséges tárolóhellyel büszkélkedhet. A lakás felszereltsége, beleértve a padlófűtést, a kiváló minőségű tölgyfa padlót, a fürdőszobai bútorokat, a törölközőszárítót, a modern csempéket, a fatüzelésű kályhát, a több napellenzort és a stílusos konyhát, minden kívánnivalót maga után hagy. A fénypont kétségtelenül a nagy, privát, nyugatra néző tetoterasz, ahol élvezheti a napsütést és a kilátást. A tulajdonos egy ideig bérloként szeretne a lakásban maradni, így az első néhány évben garantált, körülbelül havi 1700 eurós bérleti jövedelemre számíthat. További információ kérésre rendelkezésre áll. Az elegáns, modern konyha opcionális extraként kínálható 40 000 euróért, a földalatti parkolóhely pedig 19 000 euróért vásárolható meg. A praktikus, kiváló minőségű beépített szekrények, a modern fürdőszobabútorok, a fatüzelésű kályha, a belső rolók, a tetoteraszon található beépített tároló és az elektromos napellenzok, amelyek teljes eredeti költsége körülbelül 34 000 euró, már benne vannak a vételárban. Egy ilyen minőségű és tágas penthouse lakás nagyon ritka Landsbergben. Ha érdeklődik, kérjük, vegye fel velünk a kapcsolatot.

VP azonosító: 25142002 - 86899 Landsberg am Lech

## Részletes felszereltség

- großformatige, moderne Fliesen
- hochwertiger Vinylboden
- sehr helle Wohn-/Arbeitsräume
- Dreischeibenverglasung, teilweise mit Schiebetüren
- Innen-Jalousien und Rolläden
- elektrische Markisen
- hochwertige Küche
- zwei Badezimmer mit Badmöbeln
- eleganter Kaminofen
- Handtuchheizkörper
- direkter Zugang zur Dachterrasse vom Wohn- und Schlafzimmer
- großzügige Westdachterrasse mit Wintergarten
- zweite Dachterrasse nach Osten
- Tiefgaragenstellplatz
- Diele und Hauswirtschaftsraum
- Einbauschränke
- zusätzliche, außenliegende Abstellflächen

VP azonosító: 25142002 - 86899 Landsberg am Lech

## Minden a helyszínról

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.

Den naheliegenden Bahnhof erreichen Sie 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. 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.

VP azonosító: 25142002 - 86899 Landsberg am Lech

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.4.2032.

Endenergieverbrauch beträgt 100.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1986.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

VP azonosító: 25142002 - 86899 Landsberg am Lech

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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