

Landsberg am Lech

tágas városi villa

VP azonosító: 25142031

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 2.490.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 330 m² • SZOBÁK: 10 • FÖLDTERÜLET: 2.400 m²

VP azonosító: 25142031 - 86899 Landsberg am Lech

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

VP azonosító: 25142031 - 86899 Landsberg am Lech

Áttekintés

VP azonosító	25142031
Hasznos lakótér	ca. 330 m²
Teto formája	Csonka kontyteto
Szobák	10
Hálósobák	4
Fürdoszobák	2
Építés éve	2008
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs

Vételár	2.490.000 EUR
Ház	Villa
Jutalék	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Újszeru
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 58 m²
Felszereltség	Terasz, Kandalló, Erkély

VP azonosító: 25142031 - 86899 Landsberg am Lech

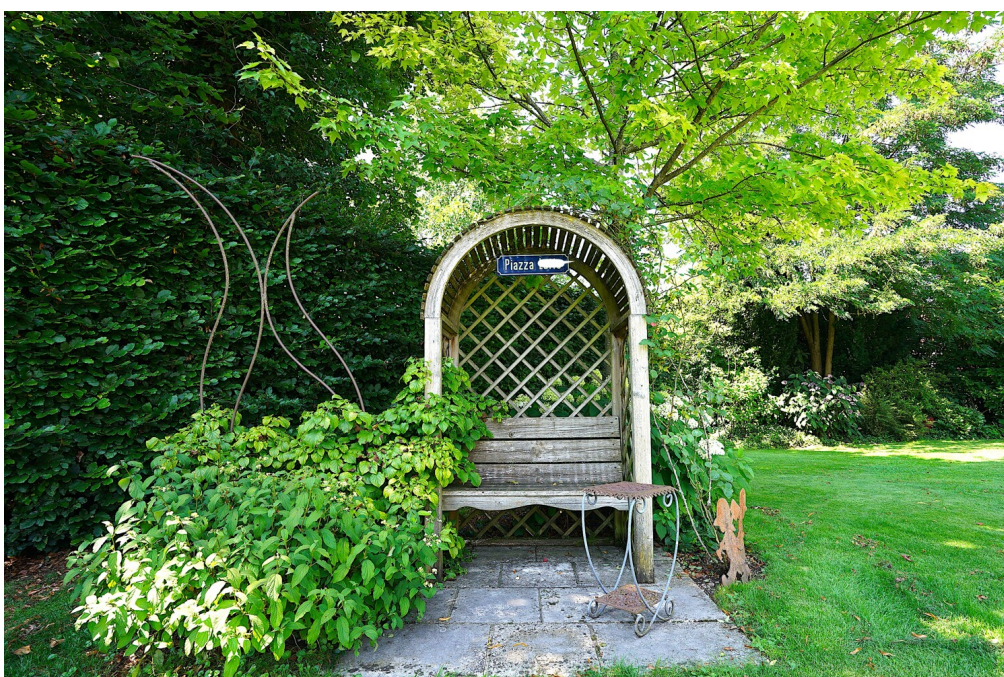
Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Geotermia
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	28.09.2035
Energiaforrás	Geotermikus

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	12.50 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A+
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2008

VP azonosító: 25142031 - 86899 Landsberg am Lech

Az ingatlan



VP azonosító: 25142031 - 86899 Landsberg am Lech

Az ingatlan



VP azonosító: 25142031 - 86899 Landsberg am Lech

Az ingatlan



VP azonosító: 25142031 - 86899 Landsberg am Lech

Az ingatlan



VP azonosító: 25142031 - 86899 Landsberg am Lech

Az ingatlan



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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

VP azonosító: 25142031 - 86899 Landsberg am Lech

Az ingatlan



VP azonosító: 25142031 - 86899 Landsberg am Lech

Az első benyomás

Ez a lenyugózó, 2008-ban épült villa egy nagyjából 2400 m²-es nagyméretű telken fekszik, és körülbelül 330 m² lakóteret kínál, bőséges teret biztosítva az egyéni lakhatási igények kielégítésére. Az ingatlan modern építészettel, kiváló minőségű kivitelezéssel és makulátlan állapotban büszkélkedhet. Összesen 10 szobájával, köztük 4-5 különálló hálószobával és 2 kényelmes fürdőszobával, ez a ház ideális a tér és az életminőség tekintetében igényes családok számára. A bővítmény tökéletesen alkalmas irodaként vagy fitnessteremként, és elokészített önálló lakásként való használatra. A tágas, nyitott elosztó barátságos hangulatot teremt a házba való belépéskor, és stílusosan összeköti a különböző lakótereket. A kiváló minőségű márvány- és parketta padló, a padlófűtés és az energiatakarékos geotermikus hőszivattyú egész évben kellemes beltéri klímát biztosít. A központi nappali és étkező a ház szívének alkotja. A nagyméretű ablakok rengeteg természetes fényt biztosítanak, és lenyugózó kilátást nyújtanak a zöldellő kertre. A fatüzelésű kályha hangulatos hangulatot teremt a hűvösebb napokon. A nyitott területek luxuskonyha a hozzá tartozó kamrával teljesen felszerelt, és megfelel a legmagasabb funkcionális és dizájn követelményeknek. Itt mind az amatőr szakácsok, mind a vendégek bőséges helyet találnak a kikapcsolódásra és a pihenésre. A nappali és a hálószoba jellemzői a rugalmas felhasználási lehetőségek, és a kiváló minőségű anyagok és a modern technológia kombinációja egészíti ki. Átgondolt műszaki jellemzők közé tartoznak az elektromos redőnyök, a padlófűtés az egész házban, valamint az exkluzív beépített egységek a folyosón, a gardróbban és a konyhában. A két fürdőszoba igényes szaniterekkel és fürdőszobabútorokkal van felszerelve, magas szintű kényelmet biztosítva. A nyugati fekvésű erkély és számos tágas terasz kiterjeszti a kültéri lakóteret, és pihenésre csábít. A parkosított terület harmonikus tájrendezésével számos lehetőséget kínál a kikapcsolódásra és a kikapcsolódásra. A kertben a nap bármely szakában hangulatos és félreeső menedéket talál. Különösen bájos a parkosított tó, amely harmonikusan kiegészíti az ingatlant, és a természetben való kikapcsolódásra csábít. A tágas kültéri területek alkalmasak társasági összejövetelekre és a csendes nyugalom pillanataira is. További előnyök közé tartozik a csendes és gondozott környezet, valamint a gyönyörűen parkosított kert, amely magas fokú magánéletet biztosít. A luxus és tágas konyha, valamint a kiváló minőségű beépített berendezések és szerelvények további 60 000 euróért vásárolhatók meg. A teljes ár így 2,55 millió eurót tesz ki. A hatalmas telek körülbelül 3400 négyzetméteres, és két, körülbelül 2400 és 1000 négyzetméteres részre osztható. A 2400 négyzetméteres rész leírása megtalálható ebben az ajánlatban. A fennmaradó 1000 négyzetméter kiváló minőségű építési telek, és megállapodás szerint megvásárolható. Ez az ingatlan kivételes lakhatási lehetőséget kínál az igényes vásárlóknak, tágas térrel és kiváló minőségű felszereltséggel.

Gyozodjon meg róla saját szemével, és egyeztessen időpontot megtekintésre, hogy első kézből tapasztalhassa meg ezt a különleges ingatlant.

VP azonosító: 25142031 - 86899 Landsberg am Lech

Részletes felszereltség

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
gemauertes, großzügiges Gartenhaus
Doppelgarage mit elektrischem Tor, mehrere Stellplätze

VP azonosító: 25142031 - 86899 Landsberg am Lech

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25142031 - 86899 Landsberg am Lech

További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.9.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 12.50 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

VP azonosító: 25142031 - 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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com