

Landsberg

Sonnendurchflutetes Reihenhaus

VP azonosító: 26142003



VÉTELÁR: 585.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 126 m² • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 128 m²

VP azonosító: 26142003 - 86899 Landsberg

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

VP azonosító: 26142003 - 86899 Landsberg

Áttekintés

VP azonosító	26142003
Hasznos lakótér	ca. 126 m ²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	5
Hálósobák	4
Fürdoszobák	1
Építés éve	1999
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs, 10000 EUR (Eladó)

Vételár	585.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2026
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 50 m ²
Felszereltség	Terasz

VP azonosító: 26142003 - 86899 Landsberg

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	22.07.2036
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	120.70 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1999

VP azonosító: 26142003 - 86899 Landsberg

Az ingatlan



VP azonosító: 26142003 - 86899 Landsberg

Az ingatlan



VP azonosító: 26142003 - 86899 Landsberg

Az ingatlan



VP azonosító: 26142003 - 86899 Landsberg

Az ingatlan



VP azonosító: 26142003 - 86899 Landsberg

Az ingatlan



VP azonosító: 26142003 - 86899 Landsberg

Az ingatlan



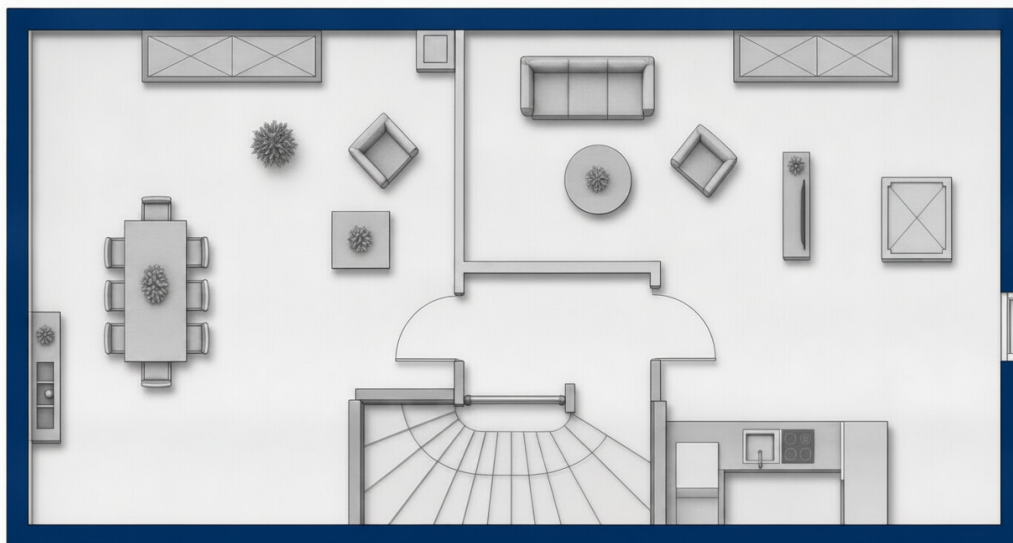
VON POLL IMMOBILIEN

Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

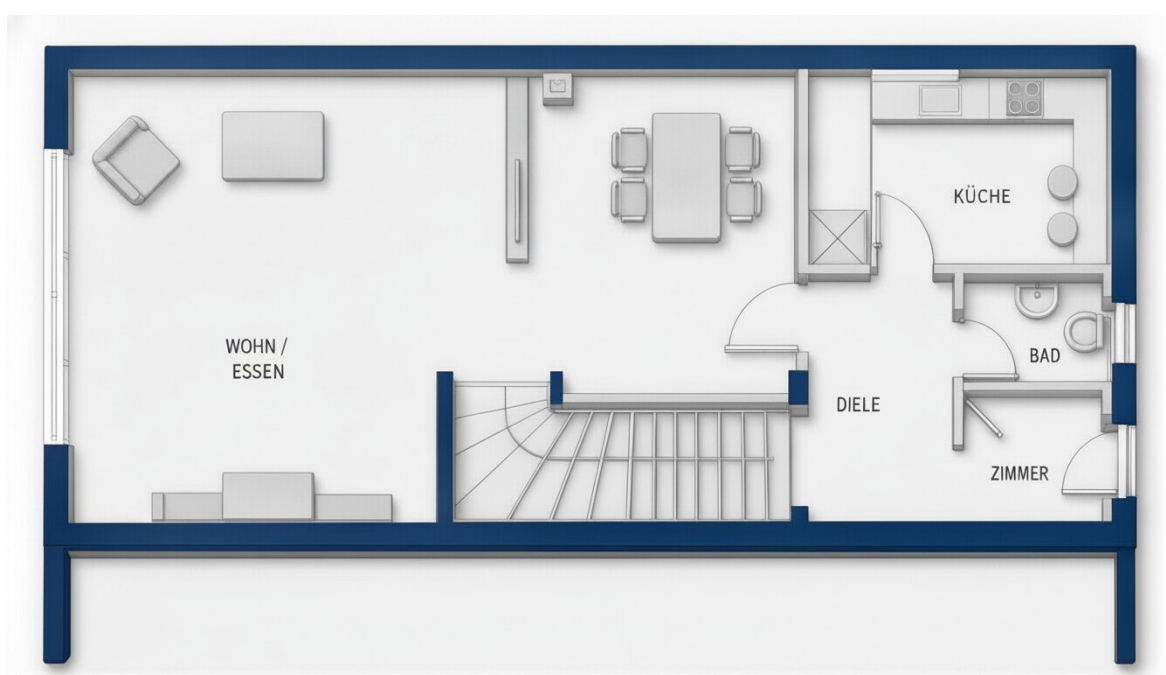
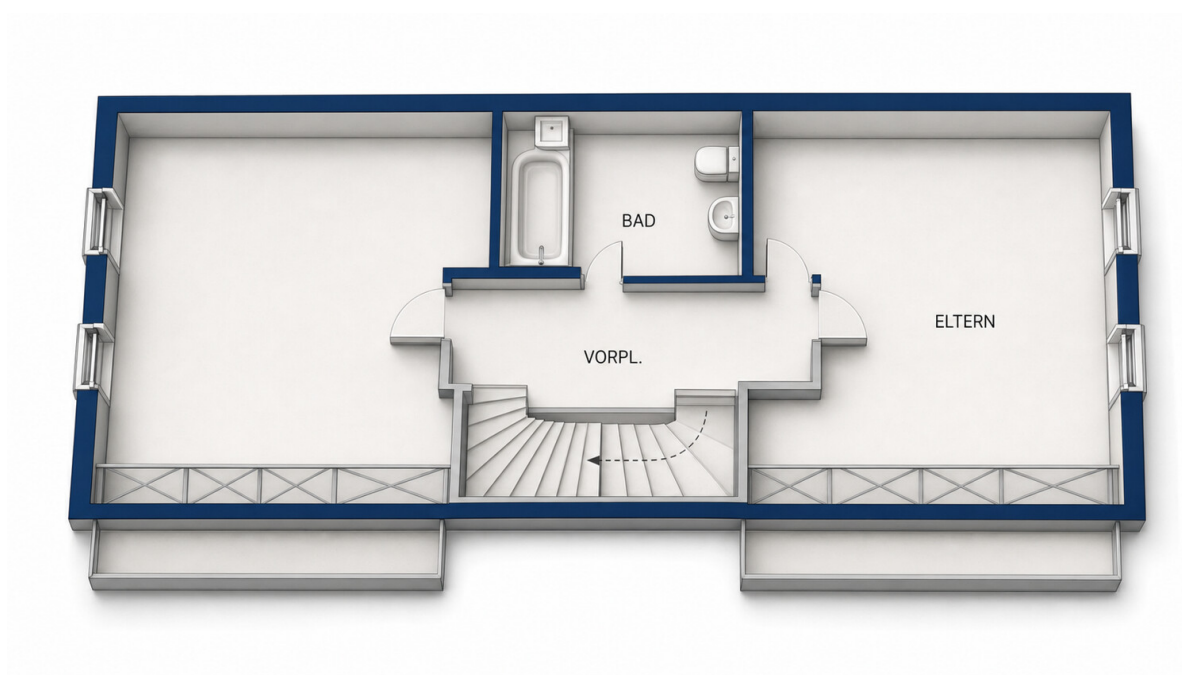
Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.home.von-poll.com



VP azonosító: 26142003 - 86899 Landsberg

Az ingatlan



VP azonosító: 26142003 - 86899 Landsberg

Az ingatlan



VP azonosító: 26142003 - 86899 Landsberg

Alaprajzok

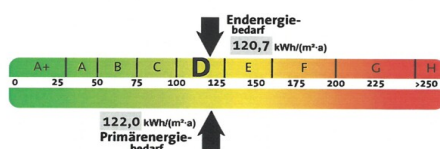
ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude
gemäß den §§ 79 ff. Novelle Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 19.10.2023¹

Berechneter Energiebedarf

Registriernummer BY-2026-006529433

2

Energiebedarf des Gebäudes

Treibhausgasemissionen 25,3 kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)Anforderungen gemäß GEG¹:

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_F

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Für Energiebedarfsrechnungen verwendete Verfahren:

- ☒ Verfahren nach DIN V 18599
☐ Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)
☐ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)² ☐ eingehalten

Endenergiebedarf des Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

120,7 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerb. Energien³ ☐ für Heizung ☐ für Warmwasser☐ Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 2 oder 3 GEG☐ Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Abs. 3, 4 und 5 in Verbindung mit § 73b bis h GEG⁴

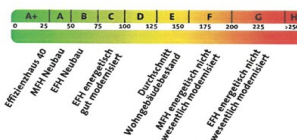
- ☐ Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 73b)
☐ Wärmepumpe (§ 71c)
☐ Stromdirektheizung (§ 73d)
☐ Solarthermische Anlage (§ 73e)
☐ Heizungsanl. für Biom. o. Wasserstoff/-derivate (§ 73f, g)
☐ Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 73h)
☐ Solarthermie-Hybridheizung (§ 73i)
☐ Dezentrale, elektr. WW-Bereitstellung (§ 71 Abs. 5)

☐ Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Abs. 2 GEG:

Art der EE	Wärme ⁵ [%]	EE Einzelanl. ⁶ [%]	EE aller Anl. ⁷ [%]
			Summe ⁸ [%]:

☐ Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt⁹:

Art der EE	Anteil EE ¹⁰ [%]
	Summe ⁸ [%]:

☐ Weitere Einträge und Erläuterungen in der AnlageVergleichswerte Endenergie⁴

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹Siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises ²Nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG ³Mehrfachnennungen möglich⁴EFH: Einfamilienhaus, MFW: Mehrfamilienhaus ⁵Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen ⁶Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage⁷Nur bei gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen ⁸Summe einschließlich ggfs. weiterer Einträge in der Anlage ⁹Anlagen, die vor dem 03.01.2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gem. Berechnung im Einzelfall ¹⁰Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kältebedarf

Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre.

Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 26142003 - 86899 Landsberg

Az elso benyomás

Dieses gepflegte Reihennittelhaus aus dem Baujahr 1999 steht für hohe Wohnqualität in einer zeitgemäß gestalteten Umgebung. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 126 m² auf einem Grundstück von ca. 128 m² bietet das Objekt ausreichend Raum für individuelle Lebensentwürfe und Bedürfnisse. Insgesamt verteilen sich 5 Zimmer, davon 4 komfortable Schlafzimmer und 1 Badezimmer, auf mehrere Ebenen und schaffen somit Platz für Familie, Paare oder das Arbeiten im Homeoffice.

Bereits beim Betreten des Hauses fällt die gut durchdachte Architektur auf. Der Garten lädt dank gepflegtem Rasen und angelegten Beeten zum Entspannen ein und verfügt zusätzlich über ein Gartenhaus, das vielseitig genutzt werden kann.

Das Wohnzimmer besticht durch seine großzügige Fensterfront mit toller Belichtung, die eine freundliche Atmosphäre schafft. Der Wohn-/Essbereich ist offen gehalten und bietet komfortablen Zugang zur Terrasse und dem Garten. Die großzügige Markise im EG schafft einen gemütlichen und schattigen Terrassenplatz und den Südgarten sort für ein angenehmes Ambiente im Außenbereich. Die Kombination aus modernen Fliesen- und Vinylböden im EG und Bad wird durch helle Türen ergänzt. In den Obergeschossen ist eine Teppichboden ausgeführt.

Der Essbereich ist praktisch in den Wohnbereich integriert und bietet ausreichend Platz für gesellige Runden. Die Küche ist ebenfalls modern gestaltet. Gemeinsame Mahlzeiten lassen sich hier unkompliziert zubereiten und genießen.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne, einer Dusche und WC ausgestattet. Ein weiteres WC befindet sich im Erdgeschoss, was den Alltag gerade bei Besuch besonders komfortabel macht. Dank der effizienten Gasheizung und der Isolierverglasung sind in allen Jahreszeiten angenehme Temperaturen gewährleistet, während Rolläden zusätzliche Privatsphäre und Schutz bieten.

Im Obergeschoss und Dachgeschoss erwarten den neuen Eigentümer 4 ruhige Schlafräume. Die Schlafzimmer sind angenehm hell und bieten vielseitige Möblierungsmöglichkeiten.

Auch funktionale Aspekte kommen nicht zu kurz: Ein separater Waschkraum bietet genügend Platz für Waschmaschine, Trockner und Stauraum. Die Einzelgarage sowie freie Stellplätze direkt vor dem Haus sorgen für hohen Komfort im Alltag.

Zuletzt wurde das Haus in den Jahren 2017 und 2026 (teilweise Bodenbeläge, Waschbecken

und Innenanstrich) modernisiert, sodass es sich in einem sehr gepflegten Zustand präsentiert. Die zentrale Heizungsanlage gewährleistet zusammen mit den modernen Fenstern und Rollläden ein angenehmes Wohnklima. Das Haus ist aktuell Vermietet (Kaltmiete € 1.100,-, Warmmiete € 1.370,-). Die Küche, das Gartenhaus, die Hochbeete sowie die Markise sind Eigentum des Mieters.

Dieses Reihenmittelhaus überzeugt durch seine gelungene Kombination aus gepflegtem Zustand, praktischer Raumaufteilung und modernen Ausstattungsdetails. Die attraktive Ausrichtung sowie die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten im Garten sprechen besonders Menschen an, die Wert auf einen eigenen, unkomplizierten Rückzugsort legen. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich vor Ort ein umfassendes Bild zu machen.

VP azonosító: 26142003 - 86899 Landsberg

Részletes felszereltség

- effiziente Gasheizung
- Isolierverglasung
- großzügige Dachflächenfenster
- Rolladen
- moderne Fliesen- und Vinylböden
- teilweise Teppichböden
- helle Türen
- Markise auf der Südseite
- schön eingewachsener Südgarten
- Gartenhaus
- Hochbeete
- Bad mit Wanne und Dusche
- WC im EG
- komplett unterkellert
- Wasch- und Technikraum
- Einzelgarage
- freie Stellplätze vor dem Haus

VP azonosító: 26142003 - 86899 Landsberg

Minden a helyszínról

Landsberg am Lech präsentiert sich als eine lebendige und zugleich behagliche bayerische Kreisstadt, die mit ihrer stabilen Bevölkerungsentwicklung und soliden Infrastruktur ein ideales Umfeld für Familien schafft. Die Nähe zu den wirtschaftlichen Zentren München und Augsburg, in ca. 30 Minuten Entfernung, ermöglicht eine attraktive Balance zwischen beruflicher Flexibilität und einem naturnahen Lebensstil.

In Landsberg finden Sie ein harmonisches Wohnumfeld, das von einer ausgewogenen demografischen Struktur und einer nachhaltigen Wohnraumnachfrage geprägt ist. Die Stadt bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und Erholung. Die verkehrsgünstige Lage mit gut ausgebauten Bus- und Bahnverbindungen, etwa 2 Minuten zu den nächsten Bushaltestellen „Landsberg, Ludwig-Ganghofer-Straße“ und „Am Kornfeld West“ sowie 12 bis 14 Minuten Fußweg zum Bahnhof „Landsberg (Lech) Schule“ und „Landsberg (Lech)“, garantiert eine unkomplizierte Anbindung an die umliegenden Regionen.

Besonders wertvoll ist das vielfältige Bildungsangebot in unmittelbarer Nähe. Innerhalb von nur wenigen Gehminuten befinden sich renommierte Einrichtungen. Kindergärten wie „Heilig Kreuz“ und der Evangelische Kindergarten sind in 7 bis 9 Minuten erreichbar, während Grundschulen und die Volkshochschule in einem Radius von 9 bis 15 Minuten Fußweg liegen.

Auch in puncto Gesundheit und Wohlbefinden ist Landsberg am Lech hervorragend aufgestellt. Fachärzte und Zahnärzte sind in nur etwa 10 Minuten zu Fuß erreichbar, und das Klinikum Landsberg am Lech sowie weitere spezialisierte Kliniken sind in wenigen Autominuten erreichbar. Für die Freizeitgestaltung laden zahlreiche Spielplätze und Sportanlagen, wie der Spielplatz Lena-Christ-Straße und der Sportplatz BSL, zu aktiven Stunden im Freien ein. Kulturinteressierte genießen das nahegelegene Stadttheater, das in nur 6 Minuten zu Fuß erreichbar ist, und bietet spannende Programme für Groß und Klein.

Das gastronomische Angebot rundet das Umfeld mit einer Vielzahl an Cafés und Restaurants ab, die von gemütlichen Treffpunkten bis hin zu kinderfreundlichen Lokalen reichen und zum gemeinsamen Verweilen einladen.

Insgesamt überzeugt Landsberg am Lech als ein Ort, der Ihnen nicht nur ein sicheres und geborgenes Zuhause bietet, sondern auch durch seine hervorragende Infrastruktur, die Nähe zu Bildungseinrichtungen und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten eine lebenswerte Zukunftsperspektive schafft.

VP azonosító: 26142003 - 86899 Landsberg

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