

Landsberg am Lech  
**spazioso attico**

*Codice oggetto: 25142002*



**PREZZO D'ACQUISTO: 698.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 139 m<sup>2</sup> • VANI: 4.5**

**Codice oggetto: 25142002 - 86899 Landsberg am Lech**

- A colpo d'occhio**
- La proprietà**
- Dati energetici**
- Planimetrie**
- Una prima impressione**
- Dettagli dei servizi**
- Tutto sulla posizione**
- Ulteriori informazioni**
- Partner di contatto**

Codice oggetto: 25142002 - 86899 Landsberg am Lech

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25142002
Superficie netta	ca. 139 m <sup>2</sup>
Vani	4.5
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1986
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato, 19000 EUR (Vendita)

Prezzo d'acquisto	698.000 EUR
Appartamento	Attico
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2023
Stato dell'immobile	completamente ristrutturato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 32 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Caminetto, Balcone

Codice oggetto: 25142002 - 86899 Landsberg am Lech

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	01.04.2032
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	100.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Classe di efficienza energetica	D
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1986

Codice oggetto: 25142002 - 86899 Landsberg am Lech

## La proprietà



Codice oggetto: 25142002 - 86899 Landsberg am Lech

## La proprietà



Codice oggetto: 25142002 - 86899 Landsberg am Lech

## La proprietà



**Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.**

**Jetzt scannen!**

**VON POLL IMMOBILIEN**

**Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der 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](http://www.home.von-poll.com)



Codice oggetto: 25142002 - 86899 Landsberg am Lech

## La proprietà



Codice oggetto: 25142002 - 86899 Landsberg am Lech

## La proprietà



Codice oggetto: 25142002 - 86899 Landsberg am Lech

## La proprietà



Codice oggetto: 25142002 - 86899 Landsberg am Lech

## La proprietà



Codice oggetto: 25142002 - 86899 Landsberg am Lech

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

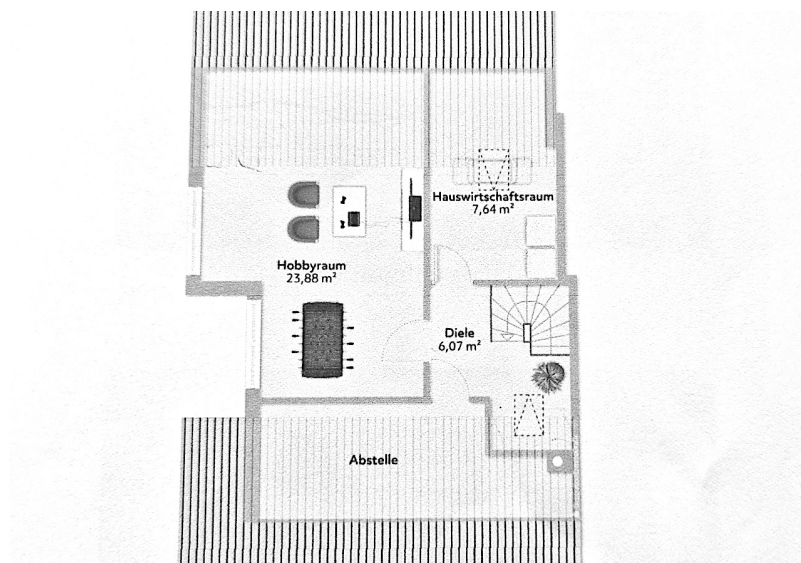
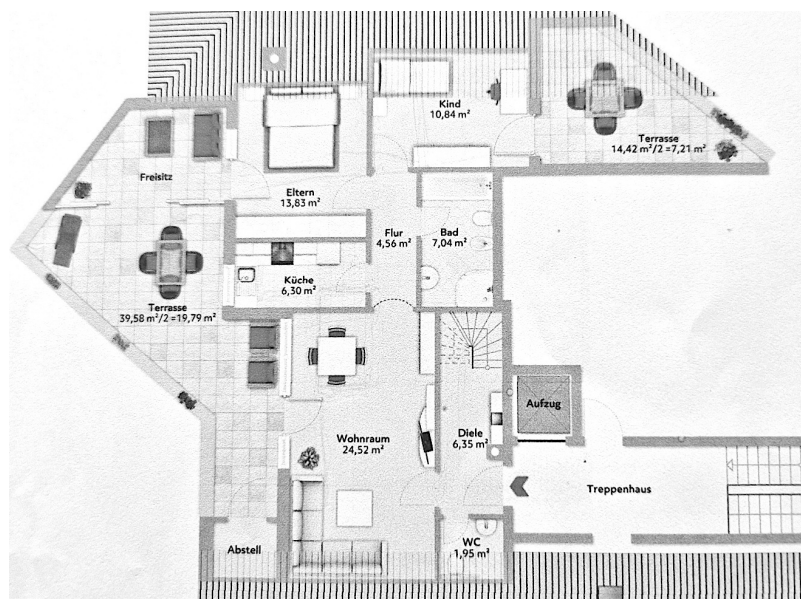
Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

T.: 08191 - 97 20 52 0

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

Codice oggetto: 25142002 - 86899 Landsberg am Lech

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 25142002 - 86899 Landsberg am Lech**

## Una prima impressione

Questo spazioso ed elegante attico è stato completamente e ampiamente ristrutturato nel 2023 secondo standard elevatissimi e vi accoglie in condizioni impeccabili. L'appartamento è facilmente raggiungibile tramite ascensore. L'ingresso comprende ripostigli, un corridoio e un WC. La porta d'ingresso è ulteriormente isolata acusticamente. Una porta a vetri conduce al luminoso e moderno soggiorno con cucina a pianta aperta e accesso diretto alla terrazza sul tetto. Dal corridoio adiacente si accede all'elegante camera da letto, al primo bagno con vasca e cabina doccia e allo studio. La camera da letto offre accesso diretto all'accogliente veranda, mentre lo studio offre accesso diretto alla seconda terrazza sul tetto. Una scala interna e un corridoio con ripostiglio conducono al piano superiore, che ospita un luminoso e spazioso studio/camera per gli ospiti, un angolo lettura e un secondo bagno con ripostiglio. L'appartamento vanta finiture di alta qualità e ampi spazi di stoccaggio. Le dotazioni dell'appartamento, tra cui riscaldamento a pavimento, pregiati pavimenti in rovere, mobili da bagno, scaldasalviette, piastrelle moderne, stufa a legna, diverse tende da sole e una cucina elegante, non lasciano nulla a desiderare. Il punto forte è senza dubbio l'ampia terrazza privata sul tetto, esposta a ovest, dove potrete godervi il sole e il panorama. Il proprietario desidera rimanere nell'appartamento come inquilino per un certo periodo, quindi potete contare su un reddito da locazione garantito di circa 1.700 euro al mese per i primi anni. Ulteriori informazioni sono disponibili su richiesta. L'elegante e moderna cucina è offerta come optional al prezzo di 40.000 euro, mentre il posto auto sotterraneo può essere acquistato al prezzo di 19.000 euro. Gli armadi a muro pratici e di alta qualità, i moderni mobili da bagno, la stufa a legna, le tende interne, lo spazio a muro sulla terrazza sul tetto e le tende da sole elettriche, per un costo iniziale complessivo di circa 34.000 euro, sono già inclusi nel prezzo di acquisto. Un attico di questa qualità e ampiezza è molto raro a Landsberg. Se siete interessati, contattateci.

**Codice oggetto: 25142002 - 86899 Landsberg am Lech**

## **Dettagli dei servizi**

- großformatige, moderne Fliesen
- hochwertiger Vinylboden
- sehr helle Wohn-/Arbeitsräume
- Dreischiebenverglasung, 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

**Codice oggetto: 25142002 - 86899 Landsberg am Lech**

## **Tutto sulla posizione**

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.

**Codice oggetto: 25142002 - 86899 Landsberg am Lech**

## **Ulteriori informazioni**

**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.**

**Codice oggetto: 25142002 - 86899 Landsberg am Lech**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**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)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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