

Landsberg am Lech

## spaziosa villa in città

Codice oggetto: 25142031

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

PREZZO D'ACQUISTO: 2.490.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 330 m<sup>2</sup> • VANI: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.400 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25142031 - 86899 Landsberg am Lech

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

Codice oggetto: 25142031 - 86899 Landsberg am Lech

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25142031
Superficie netta	ca. 330 m²
Tipologia tetto	a padiglione
Vani	10
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	2008
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	2.490.000 EUR
Casa	Villa
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 58 m²
Caratteristiche	Terrazza, Caminetto, Balcone

Codice oggetto: 25142031 - 86899 Landsberg am Lech

## Dati energetici

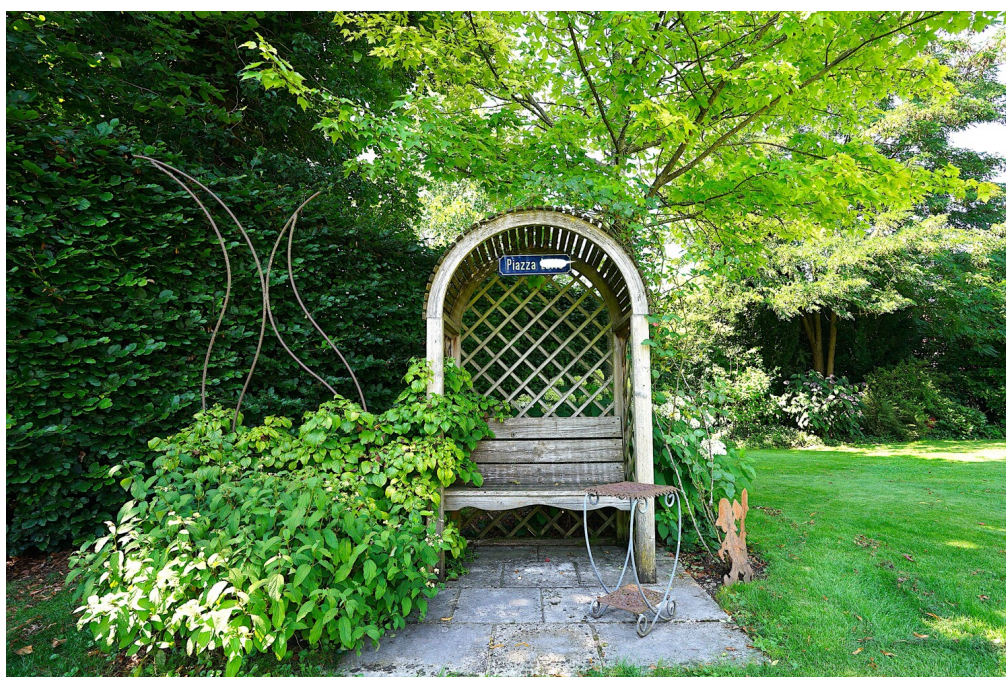
Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Geotermia
Certificazione energetica valido fino a	28.09.2035
Fonte di alimentazione	Calore geotermico

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	12.50 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	A+
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2008



Codice oggetto: 25142031 - 86899 Landsberg am Lech

## La proprietà





Codice oggetto: 25142031 - 86899 Landsberg am Lech

## La proprietà



Codice oggetto: 25142031 - 86899 Landsberg am Lech

## La proprietà





Codice oggetto: 25142031 - 86899 Landsberg am Lech

## La proprietà





Codice oggetto: 25142031 - 86899 Landsberg am Lech

## La proprietà



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

Codice oggetto: 25142031 - 86899 Landsberg am Lech

## La proprietà



Codice oggetto: 25142031 - 86899 Landsberg am Lech

## Una prima impressione

Questa imponente villa, costruita nel 2008, sorge su un ampio terreno di circa 2.400 m<sup>2</sup> e offre circa 330 m<sup>2</sup> di superficie abitabile, offrendo ampio spazio per le preferenze abitative individuali. La proprietà vanta un'architettura moderna, una costruzione di alta qualità e condizioni impeccabili. Con un totale di 10 locali, tra cui 4-5 camere da letto separate e 2 comodi bagni, questa casa è ideale per famiglie con gusti esigenti in termini di spazio e qualità della vita. L'ampliamento è perfetto come ufficio o area fitness ed è precablato per l'uso come appartamento indipendente. L'ampio ingresso aperto crea un'atmosfera accogliente all'ingresso della casa e collega elegantemente le diverse zone giorno. Pavimenti in marmo e parquet di alta qualità, riscaldamento a pavimento e una pompa di calore geotermica a basso consumo energetico garantiscono un clima interno confortevole tutto l'anno. La zona giorno e pranzo centrale costituisce il cuore della casa. Le ampie finestre forniscono molta luce naturale e offrono una vista mozzafiato sul giardino verdeggianti. Una stufa a legna crea un'atmosfera accogliente nelle giornate più fresche. La lussuosa cucina open space, con dispensa adiacente, è completamente attrezzata e soddisfa i più elevati standard di funzionalità e design. Qui, sia gli chef amatoriali che gli ospiti troveranno ampio spazio per divertirsi e rilassarsi. La zona giorno e la zona notte sono caratterizzate da opzioni di utilizzo flessibili e sono completate dalla combinazione di materiali di alta qualità e tecnologie moderne. Le dotazioni tecniche ben studiate includono tapparelle elettriche, riscaldamento a pavimento in tutta la casa ed esclusivi mobili da incasso nel corridoio, nella cabina armadio e in cucina. I due bagni sono dotati di sanitari e mobili da bagno di alta qualità, offrendo un elevato livello di comfort. Il balcone esposto a ovest e le diverse ampie terrazze ampliano lo spazio abitativo all'aperto e invitano al relax. Il parco, con il suo armonioso paesaggio, offre numerose opportunità per il tempo libero e la ricreazione. Nel giardino, troverete un rifugio accogliente e appartato in qualsiasi momento della giornata. Un elemento di particolare fascino è il laghetto paesaggistico, che completa armoniosamente la proprietà e invita a rilassarsi nella natura. Gli ampi spazi esterni sono adatti sia per incontri conviviali che per momenti di tranquillità. Ulteriori vantaggi includono l'ambiente tranquillo e ben curato e il bellissimo giardino, che garantisce un elevato grado di privacy. La lussuosa e spaziosa cucina, insieme agli impianti e agli accessori di alta qualità, sono disponibili per un supplemento di 60.000 euro. Il prezzo totale ammonta quindi a 2,55 milioni di euro. L'ampio terreno misura circa 3.400 metri quadrati e sarà suddiviso in due lotti di circa 2.400 metri quadrati e 1.000 metri quadrati. Il lotto di 2.400 metri quadrati è descritto in questa offerta. I restanti 1.000 metri quadrati sono terreni edificabili di alta qualità e possono essere acquistati previo accordo. Questa proprietà offre agli acquirenti più esigenti un'eccezionale opportunità abitativa con ampi spazi e finiture di alta qualità.



Convincetevi di persona e fissate un appuntamento per visionare questa proprietà speciale in prima persona.

Codice oggetto: 25142031 - 86899 Landsberg am Lech

## Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 25142031 - 86899 Landsberg am Lech

## Tutto sulla posizione

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.



Codice oggetto: 25142031 - 86899 Landsberg am Lech

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.9.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 12.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

Codice oggetto: 25142031 - 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)