

Landsberg am Lech

Stadtvilla in Toplage

Codice oggetto: 25142031



PREZZO D'ACQUISTO: 2.490.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 330 m² • VANI: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.400 m²

Codice oggetto: 25142031 - 86899 Landsberg am Lech

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

Codice oggetto: 25142031 - 86899 Landsberg am Lech

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25142031
Superficie netta	ca. 330 m ²
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 2,50 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 58 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Caminetto, Balcone

Codice oggetto: 25142031 - 86899 Landsberg am Lech

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Geotermia	Consumo finale di energia	22.00 kWh/m ² a
Certificazione energetica valido fino a	01.10.2035	Classe di efficienza energetica	A+
Fonte di alimentazione	Calore geotermico	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



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



VP VON POLL IMMOBILIEN

Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.

Jetzt scannen!

Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich de 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

Codice oggetto: 25142031 - 86899 Landsberg am Lech

La proprietà



Codice oggetto: 25142031 - 86899 Landsberg am Lech

Planimetrie

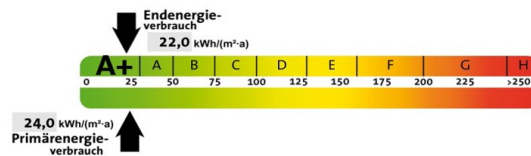
ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude gemäß den §§ 79 ff. Novelle Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 19.10.2023 ¹

Erfasster Energieverbrauch

Registriernummer BY-2025-005986183

3

Energieverbrauch des Gebäudes



Treibhausgasemissionen 7,1 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)

Endenergieverbrauch des Gebäudes [Pflichtangabe bei Immobilienanzeigen]

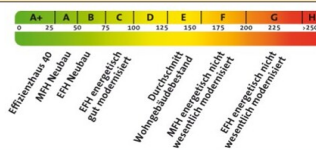
22,0 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.2022	31.12.2022	Strom	1,8	4089,0	736,0	3353,0	1,03
01.01.2023	31.12.2023	Strom	1,8	5821,0	1047,8	4773,2	1,05
01.01.2024	31.12.2024	Strom	1,8	4174,0	751,3	3422,7	1,04
01.01.2022	31.12.2024	Holz	0,2	11110,1		11110,1	1,04

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30% geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹Siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises ²gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh
³EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

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: 25142031 - 86899 Landsberg am Lech

Una prima impressione

Diese repräsentative Villa aus dem Jahr 2008 präsentiert sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 2.400 m² und bietet mit einer Wohnfläche von rund 330 m² viel Raum für individuelle Wohnwünsche. Die Immobilie besticht durch ihre moderne Architektur, die hochwertige Bauweise sowie den neuwertigen Zustand.

Mit insgesamt 10 Zimmern, darunter 5 separate Schlafzimmer und 2 komfortable Badezimmer, eignet sich dieses Haus hervorragend für Familien mit gehobenen Ansprüchen an Platz und Wohnqualität. Der Anbau eignet sich als Büro oder Fitnessbereich und ist vorgerüstet zur Nutzung als Einliegerwohnung. Der weitläufige, offene Eingangsbereich schafft bereits beim Betreten des Hauses ein einladendes Ambiente und verbindet stilvoll die verschiedenen Wohnbereiche miteinander. Hochwertige Marmor- und Parkettböden, eine Fußbodenheizung und eine energiesparende Grundwasserwärmepumpe sorgen für ein angenehmes Wohnklima zu jeder Jahreszeit. Der zentrale Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses. Großzügige Fensterflächen bieten viel Tageslicht und ermöglichen eine herrliche Aussicht auf die grüne Oase.

Ein Kaminofen schafft an kühlen Tagen eine gemütliche Atmosphäre. Die offen gestaltete Luxusküche, mit angrenzender Speisekammer, ist vollständig ausgestattet und stellt höchste Ansprüche an Funktionalität sowie Design zufrieden. Die Wohn- und Schlafräume zeichnen sich durch flexible Nutzungsmöglichkeiten aus und werden durch die Verbindung von hochwertigen Materialien und moderner Technik ergänzt. Hinzu kommen durchdachte technische Ausstattungen, wie die elektrischen Rolläden, die Fußbodenheizung im gesamten Haus, exklusive Einbauten im Dielenbereich, der Ankleide und in der Küche. Die beiden Badezimmer sind mit anspruchsvoller Sanitärausstattung und Badmöbeln versehen und bieten Komfort auf hohem Niveau. Der Westbalkon sowie mehrere Terrassen erweitern den Wohnraum ins Freie und laden zum Verweilen ein.

Das parkähnliche Grundstück, mit stimmiger Bepflanzung bietet zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten für Freizeit und Erholung. Im Garten finden Sie zu jeder Tageszeit einen gemütlichen und uneinsehbaren Rückzugsort. Ein besonders reizvoller Aspekt ist der angelegte Teich, der das Grundstück harmonisch ergänzt und zur Erholung im Grünen einlädt. Die großzügigen Außenflächen eignen sich für gesellige Zusammenkünfte ebenso wie für stille Momente. Zu den weiteren Vorzügen zählen die ruhige und gepflegte Umgebung und das schön eingewachsene Grundstück, welches eine hohe Privatsphäre ermöglicht.

Die großzügige Küche, die hochwertigen Bad- und Einbaumöbel, die Ankleiden und

Einbauregale sowie die elektrische Markise, mit einen Gesamtneuwert von ca. € 80.000 sind im angegebenen Kaufpreis bereits enthalten.

Das weitläufige Gesamtgrundstück hat eine Größe von ca. 3.400 Quadratmetern, welches in zwei Bereiche von ca. 2.400 qm und 1.000 qm aufgeteilt werden soll. Je nach Aufteilung des Grundstücks wird das massiv gebaute Nebengebäude (mit hochwertigem Mauerwerk, Isolierverglasung, Elektroausstattung, Fliesenbelag, usw.) dem entsprechenden Grundstücksteil zugeschlagen. Für das Nebengebäude ist ein zusätzlicher Kaufpreis von € 20.000,- veranschlagt. Im beschriebenen Angebot ist ein Grundstücksanteil von ca. 2.400 qm enthalten. Die weiteren ca. 1.000 qm sind hochwertiges Bauland und dieses kann in Abstimmung ebenfalls erworben werden.

Dieses Anwesen bietet anspruchsvollen Käufern ein außergewöhnliches Wohnangebot mit viel Freiraum und einer hochwertigen Ausstattung. Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um dieses besondere Objekt persönlich kennenzulernen.

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
elektrische Markise
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

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com