

Altenstadt

# Helle 1-Zi-Wohnung in gepflegtem Mehrfamilienhaus

*Codice oggetto: 25142053*



**PREZZO D'ACQUISTO: 127.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 36,94 m<sup>2</sup> • VANI: 1**

**Codice oggetto: 25142053 - 86972 Altenstadt**

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

**Codice oggetto: 25142053 - 86972 Altstadt**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>25142053</b>
Superficie netta	<b>ca. 36,94 m<sup>2</sup></b>
Piano	<b>2</b>
Vani	<b>1</b>
Camere da letto	<b>1</b>
Bagni	<b>1</b>
Anno di costruzione	<b>1972</b>
Garage/Posto auto	<b>1 x superficie libera</b>

Prezzo d'acquisto	<b>127.000 EUR</b>
Appartamento	<b>Piano</b>
Compenso di mediazione	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Stato dell'immobile	<b>Curato</b>
Tipologia costruttiva	<b>massiccio</b>
Superficie lorda	<b>ca. 12 m<sup>2</sup></b>
Caratteristiche	<b>Giardino / uso comune, Cucina componibile</b>

**Codice oggetto: 25142053 - 86972 Altenstadt**

## **Dati energetici**

<b>Riscaldamento</b>	<b>Gas liquido</b>	<b>Certificazione energetica</b>	<b>Attestato di prestazione energetica</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>02.08.2032</b>	Consumo finale di energia	<b>100.90 kWh/m²a</b>
<b>Fonte di alimentazione</b>	<b>Gas</b>	<b>Classe di efficienza energetica</b>	<b>D</b>
		<b>Anno di costruzione secondo il certificato energetico</b>	<b>1972</b>

Codice oggetto: 25142053 - 86972 Altenstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25142053 - 86972 Altenstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25142053 - 86972 Altstadt

## 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)



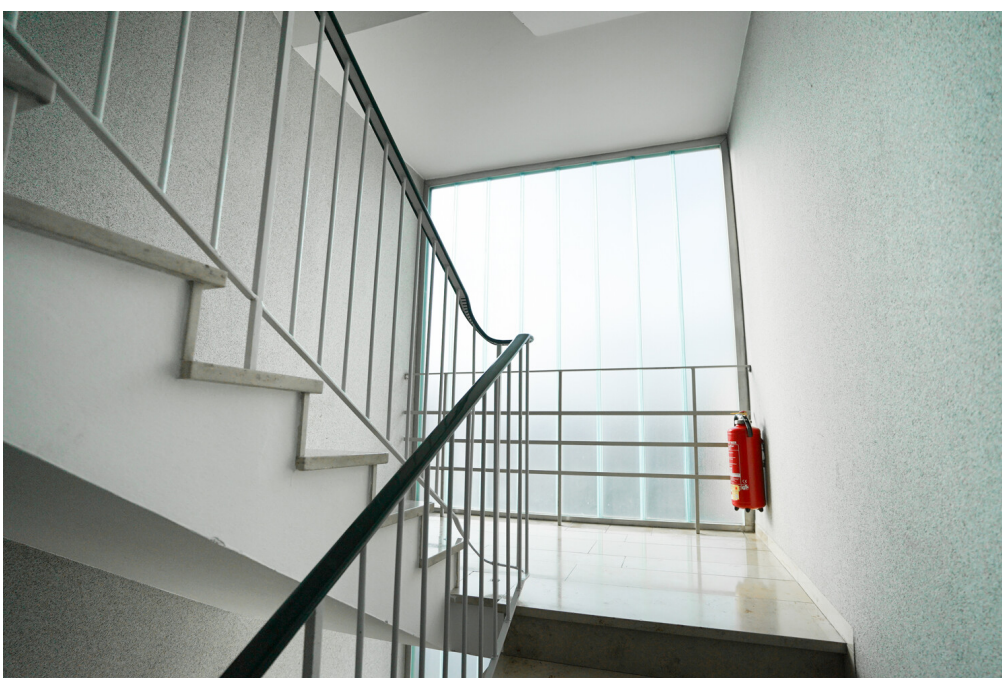
Codice oggetto: 25142053 - 86972 Altstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25142053 - 86972 Altenstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25142053 - 86972 Altenstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25142053 - 86972 Altstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25142053 - 86972 Altenstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25142053 - 86972 Altstadt

## 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: 25142053 - 86972 Altenstadt

## La proprietà





**ENERGIEAUSWEIS** für Wohngebäudegemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 8. August 2020

Gültig bis: 02.08.2032

Registriernummer: BY-2022-004181915

1

Gebäude	
Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus
Adresse	Egerlandstraße 57 86972 Altenstadt
Gebäudeteil <sup>2</sup>	Gesamtes Gebäude - LG 036441
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1972
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2019
Anzahl der Wohnungen	18
Gebäudeheizfläche (A <sub>h</sub> )	1.302,0 m <sup>2</sup> <input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Erdgas E, Heizöl
Wesentliche Energieträger für Warmwass.	Erdgas E, Heizöl
Erneuerbare Energien	Art: Verwendung:
Art der Lüftung <sup>3</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Geteilte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme
Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>5</sup>	Anzahl: 0 Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input checked="" type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf (Änderung / Erweiterung)

**Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes**

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudeheizfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen – siehe Seite 5). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.
- Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch  Eigentümer  Aussteller
- Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

**Hinweise zur Verwendung des Energieausweises**

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)



BRUNATA-METRONA GmbH & Co. KG  
i.A. B.Sc. (FH) Julia Ribinski  
Aidenbachstraße 40, 81379 München

Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 03.08.2022

<sup>1</sup> Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG  
<sup>2</sup> nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen  
<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich  
<sup>4</sup> bei Wärmepumpen Baujahr der Übergabestation  
<sup>5</sup> Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG



**Codice oggetto: 25142053 - 86972 Altstadt**

## **Una prima impressione**

Diese gut geschnittene und angenehm belichtete 1-Zimmer-Wohnung befindet sich im zweiten Obergeschoss eines massiv erbauten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1972 mit insgesamt neun Wohneinheiten.

Der Wohnung ist ein fest zugewiesener Außenstellplatz zugeordnet, der in der Außenansicht entsprechend gekennzeichnet ist.

Über das Treppenhaus gelangt man in das zweite Obergeschoss und betritt die Wohnung. Im Eingangsbereich befindet sich eine praktische Garderobennische, die Platz für Jacken und Schuhe bietet und für Ordnung sorgt. Rechter Hand liegt das Badezimmer, ausgestattet mit Dusche, WC, Waschbecken sowie einer Lüftungsanlage – funktional und kompakt gestaltet.

Geradeaus öffnet sich der großzügige Wohn- und Schlafbereich. Große Fensterflächen sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre. Der Raum bietet ausreichend Fläche, um Wohnen und Schlafen beispielsweise durch Raumtrenner optisch voneinander abzugrenzen und individuell zu gestalten. Eine Küche ist bereits vorhanden und im Kaufpreis enthalten.

Hinter dem Haus steht den Bewohnern ein gemeinschaftlich genutzter Garten zur Verfügung – ideal für entspannte Stunden im Freien. Im Untergeschoss befinden sich weitere Gemeinschaftsflächen wie ein Waschraum, ein Kleidertrocknungsraum sowie ein Fahrradabstellraum. Zusätzlich gehört zur Wohnung ein eigenes Kellerabteil mit einer Größe von ca. 7 m<sup>2</sup>.

Der Gesamtkaufpreis inklusive Küche beträgt 127.000,00 €. Die Wohnung ist derzeit vermietet und eignet sich somit insbesondere als Kapitalanlage.

Bei Interesse freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme.

**Codice oggetto: 25142053 - 86972 Altstadt**

## **Dettagli dei servizi**

- **2-Fach verglaste Kunststofffenster**
- **Laminatböden**
- **Fliesen**
- **Bad mit Dusche, WC & Lüftungsanlage**
- **Einbauküche**
- **Fahrradabstellraum**
- **Waschraum**
- **Waschmaschinenanschluss in der Wohnung**
- **Kellerabteil**
- **Garten mit Gemeinschaftsnutzung**

**Codice oggetto: 25142053 - 86972 Altstadt**

## **Tutto sulla posizione**

Die angebotene Immobilie liegt in einer attraktiven Wohnlage in Altstadt, einer lebendigen Gemeinde im oberbayerischen Landkreis Landsberg am Lech. Die Umgebung zeichnet sich durch eine harmonische Mischung aus ruhigem Wohnumfeld, guter Infrastruktur und naturnaher Lage aus. Nahgelegene Grünflächen und Spazierwege schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre und ermöglichen Erholung direkt vor der Haustür.

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut: Altstadt ist über die B17 optimal mit den umliegenden Städten Landsberg am Lech, Schongau und Augsburg verbunden. Der Bahnhof Altstadt sorgt für komfortable Zugverbindungen in die Region und in Richtung München. Zusätzlich ist der Ort an ein gut organisiertes Busnetz angeschlossen, das die Mobilität im Alltag erleichtert und Pendlern wie auch Schülern flexible Wege bietet.

Die Infrastruktur vor Ort erfüllt alle Bedürfnisse des täglichen Lebens. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken und Dienstleistungsangebote befinden sich in fußläufiger oder kurzer Fahrdistanz. Für Familien stehen Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen zur Verfügung. Gastronomie, Cafés und Freizeitangebote schaffen ein lebendiges Ortsleben und kurze Wege im Alltag.

Auch in der Freizeitgestaltung bietet die Lage vielfältige Möglichkeiten. Die abwechslungsreiche Umgebung lädt zu Wanderungen und Radtouren durch Feld und Flur ein. Sportvereine, Spielplätze und lokale Veranstaltungen sorgen für aktive Freizeitgestaltung und ein starkes Gemeinschaftsgefühl. Die Nähe zu Seen, Wäldern und Ausflugszielen im Alpenvorland eröffnet zudem attraktive Ziele für Wochenendausflüge und Freizeitaktivitäten im Grünen.

Insgesamt bietet dieser Standort eine sehr gute Kombination aus ruhigem, familienfreundlichem Wohnen, solider Infrastruktur und einer ausgezeichneten Anbindung – ideal für alle, die Natur, Stadtleben und Mobilität miteinander verbinden möchten.

**Codice oggetto: 25142053 - 86972 Altenstadt**

## **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)**