

Landsberg am Lech

# Großzügige Doppelhaushälfte in Citylage

*Codice oggetto: 26142010*



**PREZZO D'ACQUISTO: 719.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 156 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 238 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26142010 - 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: 26142010 - 86899 Landsberg am Lech**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26142010
Superficie netta	ca. 156 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	5
Bagni	1
Anno di costruzione	2007
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 8000 EUR (Vendita), 1 x Garage, 19000 EUR (Vendita)

Prezzo d'acquisto	719.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 54 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile

Codice oggetto: 26142010 - 86899 Landsberg am Lech

## Dati energetici

Riscaldamento	<b>Pellet</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>07.06.2026</b>
Fonte di alimentazione	<b>Pellet</b>

Certificazione energetica	<b>Attestato di prestazione energetica</b>
Consumo finale di energia	<b>73.40 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Classe di efficienza energetica	<b>B</b>
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>2007</b>

Codice oggetto: 26142010 - 86899 Landsberg am Lech

## La proprietà



Codice oggetto: 26142010 - 86899 Landsberg am Lech

## La proprietà



Codice oggetto: 26142010 - 86899 Landsberg am Lech

## La proprietà



Codice oggetto: 26142010 - 86899 Landsberg am Lech

## La proprietà



Codice oggetto: 26142010 - 86899 Landsberg am Lech

## La proprietà



Codice oggetto: 26142010 - 86899 Landsberg am Lech

## La proprietà



Codice oggetto: 26142010 - 86899 Landsberg am Lech

## La proprietà



Codice oggetto: 26142010 - 86899 Landsberg am Lech

## La proprietà



Codice oggetto: 26142010 - 86899 Landsberg am Lech

## La proprietà



Codice oggetto: 26142010 - 86899 Landsberg am Lech

## La proprietà



Codice oggetto: 26142010 - 86899 Landsberg am Lech

## La proprietà



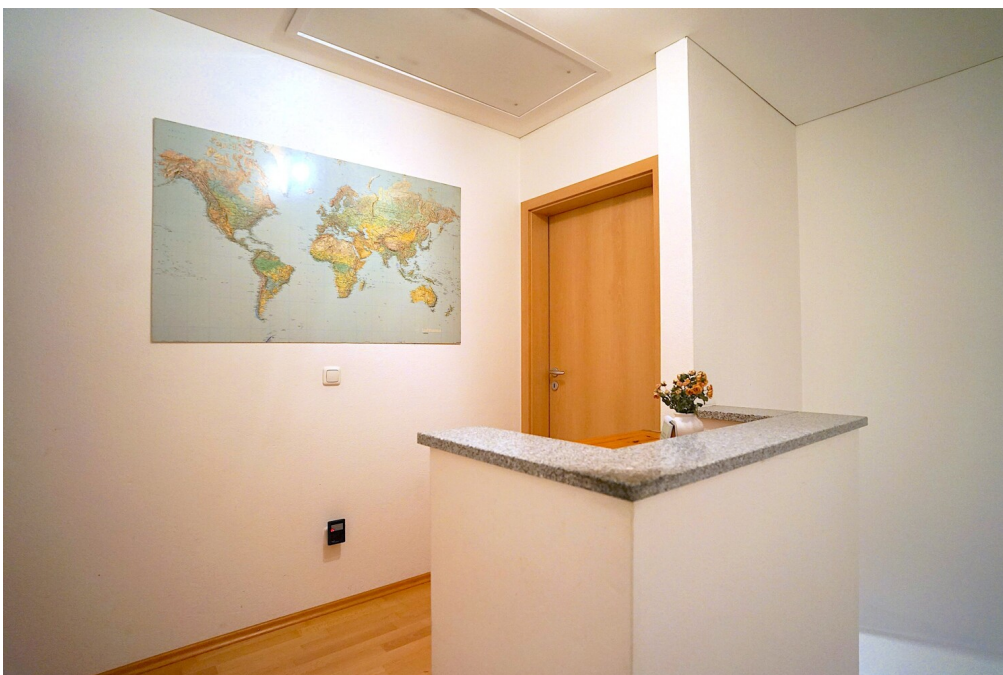
Codice oggetto: 26142010 - 86899 Landsberg am Lech

## La proprietà



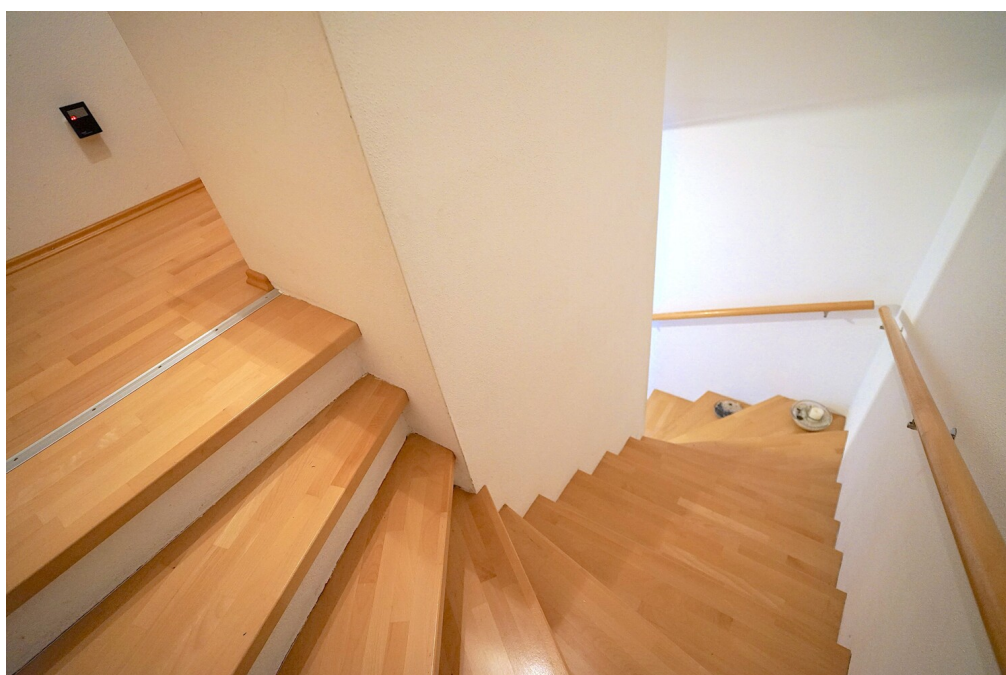
Codice oggetto: 26142010 - 86899 Landsberg am Lech

## La proprietà



Codice oggetto: 26142010 - 86899 Landsberg am Lech

## La proprietà



Codice oggetto: 26142010 - 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

Codice oggetto: 26142010 - 86899 Landsberg am Lech

## La proprietà



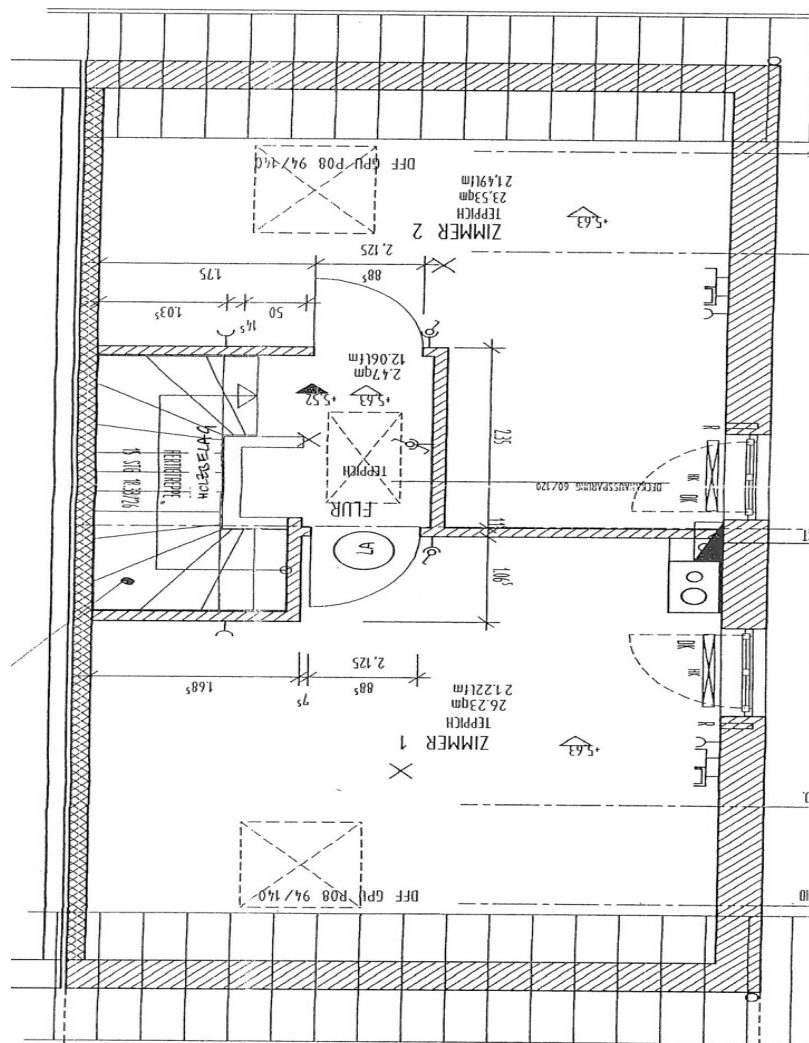
Codice oggetto: 26142010 - 86899 Landsberg am Lech

## La proprietà



Codice oggetto: 26142010 - 86899 Landsberg am Lech

## Planimetrie











**Codice oggetto: 26142010 - 86899 Landsberg am Lech**

## Una prima impressione

Willkommen zu dieser gepflegten Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 2007, die mit einer Wohnfläche von ca. 156 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von etwa 238 m<sup>2</sup> ein ideales Zuhause bietet. Die Immobilie befindet sich in einer Top-Citylage und präsentiert sich in einem äußerst gepflegten Zustand.

Das Haus begeistert Sie mit insgesamt 6 Zimmern. Für Familien oder Menschen, die Wert auf Platz zum Leben und Arbeiten legen, stehen 5 Schlafzimmer sowie ein großer Wohnraum zur Verfügung. Dadurch eignet sich das Haus sowohl für Familien als auch für individuelle Lebensentwürfe mit Bedarf an einem Home-Office oder Gästezimmer.

Beim Betreten des Hauses fällt sofort das freundliche Ambiente auf. Im großzügigen Wohn-/Essbereich bietet sich viel Raum für gemeinsames Wohnen und entspannte Stunden. Der Wohn- und Essbereich ist offen gestaltet und durch große Fensterflächen mit viel Tageslicht durchflutet. Hier sorgt ein Grundofen für angenehme Wärme und ein behagliches Wohngefühl. Der Bodenbelag besteht aus hochwertigen Buchen-Parkettböden, die sowohl pflegeleicht als auch langlebig sind und dem Raum eine warme Ausstrahlung geben.

Die Einbauküche ist funktional ausgestattet und bietet ausreichend Stauraum. Die Küchenmöbel sind aus massivem Holz gefertigt und verleihen dem Raum eine einladende Atmosphäre. Die Küche ist, abweichend von der Grundrissdarstellung, direkt vom Wohnraum zugänglich

Weitere Ausstattungshighlights sind Rollläden, die für optimale Verdunklung und Sichtschutz sorgen, raumhohe Fenster, Parkettböden in den weiteren Räumen und eine energieeffiziente Pelletheizung. Damit profitieren Sie von einem nachhaltigen sowie kostengünstigen Heizsystem.

Im Außenbereich erwartet Sie ein gepflegter Garten mit Rasenfläche, Sträuchern und Hecken, der Raum für Freizeitaktivitäten, Erholung oder das gesellige Beisammensein bietet. Die sonnige Süd-Terrasse geht direkt vom Wohnbereich ab und lädt zum Entspannen ein. Das Gartengrundstück ist umgeben von blickdichten Büschen und Bäumen, wodurch Ihre Privatsphäre geschützt wird. Ein großzügiger Platz im Garten ermöglicht abwechslungsreiche Nutzungen – sei es Gartengestaltung, Spielen oder das Anlegen eines Gemüsebeetes.

Weiterhin gehört ein überdachter Außenbereich, der beispielsweise für Gartenmöbel oder Fahrräder genutzt werden kann, zur Immobilie. Von der Garage gelangen Sie auch direkt in den Gartenbereich. Die Fassadengestaltung ist hell und freundlich und fügt sich harmonisch in das Wohnumfeld ein.

Diese Doppelhaushälfte bietet Ihnen mit ihren insgesamt sechs Zimmern und ihren zahlreichen Ausstattungsmerkmalen individuelles Wohnen in einem gepflegten Ambiente. Die Südterrasse ist lediglich mit 25 % in der Gesamtwohnfläche angesetzt. Die Wohnfläche im Haus beträgt ca. 152 qm. Das Haus steht nach Absprache kurzfristig zur Verfügung. Die Küche, die Badmöbel, die Einbauregale und der Grundofen sind im Kaufpreis bereits enthalten. Der Gesamtpreis einschl. Garage und Stellplatz beläuft sich auf € 746.000,-. Vereinbaren Sie gerne einen Termin zur Besichtigung und entdecken Sie das Potenzial dieses Hauses für Ihre persönlichen Wohnideen. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

**Codice oggetto: 26142010 - 86899 Landsberg am Lech**

## **Dettagli dei servizi**

**hochwertige Parkettböden**  
**helle, moderne Fliesenböden**  
**hochwertiger Grundofen mit Speichersteinen**  
**Holz-Einbauküche**  
**Rolläden an sämtlichen Wohn-/Schlafräumen**  
**Kunststofffenster/Doppelverglasung**  
**massive Röhrenspahntüren**  
**tolle Belichtung durch teilweise raumhohe Fenster**  
**WC im EG**  
**Bad mit Wanne und Dusche**  
**Sat-Anlage**  
**effiziente Pelletheizung**  
**Solarthermieanlage**  
**großzügige Abstellfläche im Untergeschoss**  
**Garage und Stellplatz**  
**direkter Zugang zum Garten über die Garage**  
**schön eingewachsener Südgarten**  
**überdachter Abstellbereich im Garten**

**Codice oggetto: 26142010 - 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. Das Haus liegt sehr ruhig und dennoch gut angebunden.

Die Schulen in der Platanenstraße erreichen Sie zu Fuß in nur 10 Minuten. Die Bahn-Haltestelle Schule erreichen Sie ebenfalls 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. 20 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: 26142010 - 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)**