

Landsberg am Lech – Landsberg Stadt

Moderna casa a schiera con appartamento per nonni

Codice oggetto: 25142004



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 898.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 167 m² • VANI: 6.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 475 m²

Codice oggetto: 25142004 - 86899 Landsberg am Lech – Landsberg Stadt

- 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: 25142004 - 86899 Landsberg am Lech – Landsberg Stadt

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25142004
Superficie netta	ca. 167 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6.5
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	2005
Garage/Posto auto	1 x Carport, 1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	898.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2020
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	legno
Superficie lorda	ca. 26 m²
Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Balcone

Codice oggetto: 25142004 - 86899 Landsberg am Lech – Landsberg Stadt

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	88.00 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	19.01.2035	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2005

Codice oggetto: 25142004 - 86899 Landsberg am Lech – Landsberg Stadt

La proprietà



Codice oggetto: 25142004 - 86899 Landsberg am Lech – Landsberg Stadt

La proprietà



Codice oggetto: 25142004 - 86899 Landsberg am Lech – Landsberg Stadt

La proprietà



Codice oggetto: 25142004 - 86899 Landsberg am Lech – Landsberg Stadt

La proprietà



Codice oggetto: 25142004 - 86899 Landsberg am Lech – Landsberg Stadt

La proprietà



Codice oggetto: 25142004 - 86899 Landsberg am Lech – Landsberg Stadt

La proprietà



Codice oggetto: 25142004 - 86899 Landsberg am Lech – Landsberg Stadt

La proprietà



Codice oggetto: 25142004 - 86899 Landsberg am Lech – Landsberg Stadt

La proprietà



Codice oggetto: 25142004 - 86899 Landsberg am Lech – Landsberg Stadt

La proprietà



Codice oggetto: 25142004 - 86899 Landsberg am Lech – Landsberg Stadt

La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®

GUTSCHEIN

...für eine kostenfreie
und unverbindliche
Immobilienbewertung

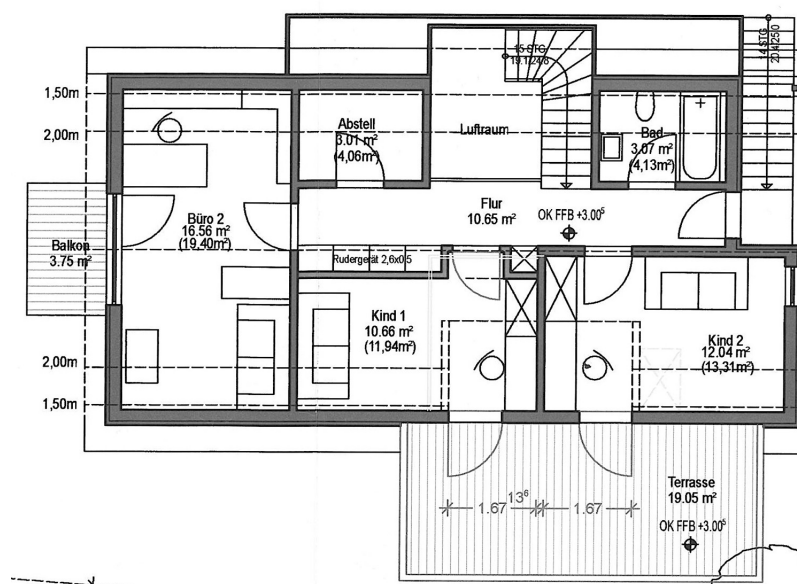
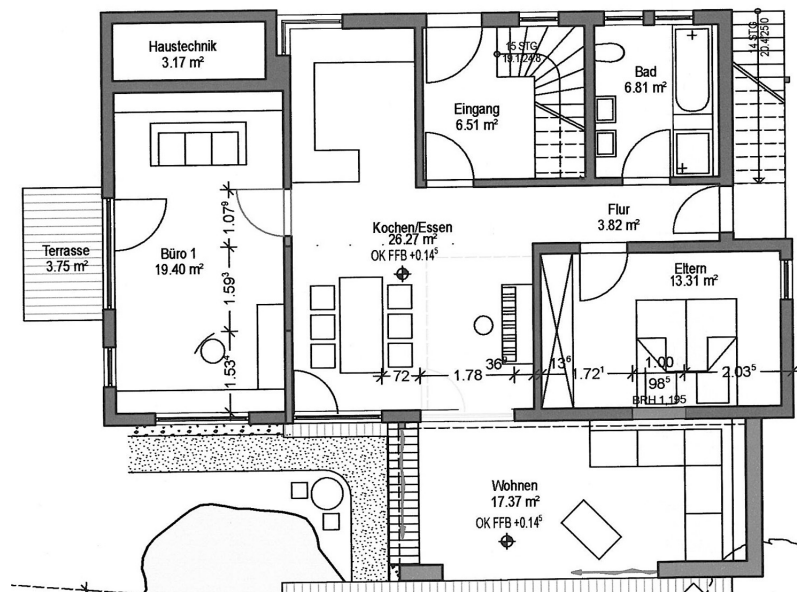
kontaktieren Sie
uns gerne

VON POLL IMMOBILIEN Landsberg am Lech
+49 (0)8191 97 20 520
landsberg@von-poll.com

www.von-poll.com

Codice oggetto: 25142004 - 86899 Landsberg am Lech – Landsberg Stadt

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: 25142004 - 86899 Landsberg am Lech – Landsberg Stadt

Una prima impressione

Questa casa a risparmio energetico è stata costruita nel 2005 con struttura in legno e ampliata nel 2010 con un'elegante zona giorno e una terrazza sul tetto. Con circa 167 metri quadrati di superficie abitabile, offre ampio spazio per una o due famiglie. Grazie all'intelligente disposizione degli spazi, la casa può essere completamente occupata al piano terra anche negli anni successivi. L'appartamento mansardato è accessibile internamente tramite il corridoio, ma è raggiungibile anche tramite un'ulteriore scala esterna. Ciò consente l'uso indipendente di entrambe le unità abitative. Il piano terra comprende due soggiorni adiacenti e due camere da letto/studio. L'ampio ingresso offre spazio per un guardaroba, una lavatrice e un'asciugatrice. Di fronte si accede al luminosissimo soggiorno-pranzo con cucina a pianta aperta e un ulteriore soggiorno in stile veranda. La camera da letto sul lato est è tranquilla e ombreggiata. Il bagno è dotato di doppio lavabo, WC, vasca e doccia. Entrambi i soggiorni si aprono sulla terrazza esposta a sud, che può essere estesa sul lato ovest, se lo si desidera. Dallo studio si accede direttamente alla splendida terrazza esposta a ovest. Al piano superiore si trovano un ampio e luminoso soggiorno con balcone esposto a ovest e due camere da letto, entrambe con accesso diretto alla terrazza sul tetto. Sempre al piano superiore si trovano una cucina funzionale, un disimpegno con ripostiglio e un bagno con vasca e scaldasalviette. Il giardino appartato e di facile manutenzione offre ampio spazio e numerose opzioni di arredamento per godersi le giornate di sole grigliando con gli amici o semplicemente rilassarsi. Il posto auto coperto, in gran parte recintato, è dotato di illuminazione, allaccio elettrico e serranda avvolgibile elettrica. È possibile parcheggiare uno o due veicoli aggiuntivi davanti al posto auto coperto. Il prezzo di acquisto include già i due capanni, la cucina al piano superiore, i mobili del bagno, il posto auto coperto e il parcheggio esterno, per un valore di sostituzione totale di circa 48.000 €. La cucina di alta qualità al piano terra, con piano di lavoro in pietra naturale e alcuni elettrodomestici recentemente sostituiti, è disponibile per un supplemento di 10.000 €. Le superfici di balconi e terrazze sono state incluse nel calcolo dello spazio abitabile al 25%. Rimarrete colpiti dalle finiture di alta qualità della casa e dai bassi costi di gestione. Cercate da tempo una casa a schiera così interessante e con opzioni di utilizzo flessibili? Se siete interessati, non vediamo l'ora di contattarvi.

Codice oggetto: 25142004 - 86899 Landsberg am Lech – Landsberg Stadt

Dettagli dei servizi

- luxuriöse Granitböden
- hochwertige Parkettböden
- sehr helle Wohn-/Arbeitsräume
- Innen-Jalousien
- zwei hochwertige Küchen
- zwei Badezimmer mit Badmöbeln
- Handtuchheizkörper
- direkter Zugang zur DG-Wohnung über eine zusätzliche Außentreppe
- großzügige Südterrasse und teilweise überdachte Westterrasse
- Süddachterrasse und Westbalkon
- geschlossener Carport mit elektrischem Tor
- Außenstellplatz
- Diele mit Hauswirtschaftsraum
- zwei Vorrats-/Geräte- und Fahrradschuppen
- außenliegender Technikraum

Codice oggetto: 25142004 - 86899 Landsberg am Lech – Landsberg Stadt

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 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.

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: 25142004 - 86899 Landsberg am Lech – Landsberg Stadt

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.1.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 88.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

Codice oggetto: 25142004 - 86899 Landsberg am Lech – Landsberg Stadt

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