

Landsberg am Lech

# historische Altstadt Häuser

*Número da propriedade: 23142028*



PREÇO DE COMPRA: 829.000 EUR • ÁREA: ca. 205 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 7.5 • ÁREA DO TERRENO: 165 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 23142028 - 86899 Landsberg am Lech

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 23142028 - 86899 Landsberg am Lech

## Numa vista geral

Número da propriedade	23142028	Preço de compra	829.000 EUR
Área	ca. 205 m <sup>2</sup>	Natureza	
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Disponibilidade	consoante marcação de visita	Modernização / Reciclagem	2014
Quartos	7.5	Tipo de construção	Sólido
Quartos	5	Área útil	ca. 65 m <sup>2</sup>
Casas de banho	2	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Cozinha embutida
Ano de construção	1670		

Número da propriedade: 23142028 - 86899 Landsberg am Lech

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Legally not required
Aquecimento	Gás		

Número da propriedade: 23142028 - 86899 Landsberg am Lech

## O imóvel



Número da propriedade: 23142028 - 86899 Landsberg am Lech

## O imóvel



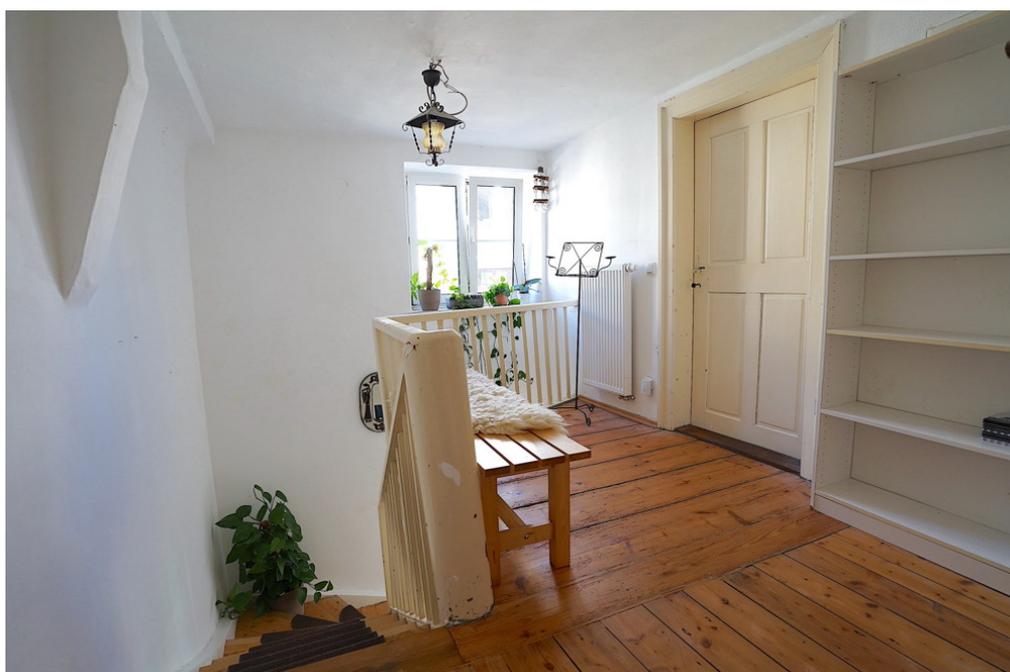
Número da propriedade: 23142028 - 86899 Landsberg am Lech

## O imóvel



Número da propriedade: 23142028 - 86899 Landsberg am Lech

## O imóvel



Número da propriedade: 23142028 - 86899 Landsberg am Lech

## O imóvel



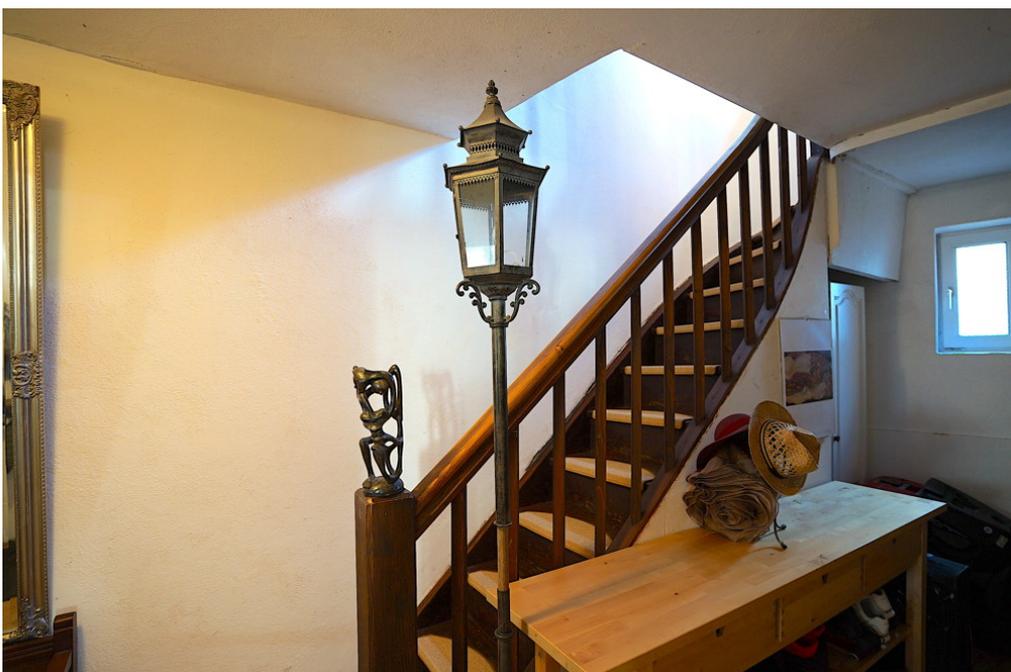
Número da propriedade: 23142028 - 86899 Landsberg am Lech

## O imóvel



Número da propriedade: 23142028 - 86899 Landsberg am Lech

## O imóvel



Número da propriedade: 23142028 - 86899 Landsberg am Lech

## O imóvel



Número da propriedade: 23142028 - 86899 Landsberg am Lech

## O imóvel



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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

Número da propriedade: 23142028 - 86899 Landsberg am Lech

## O imóvel



Número da propriedade: 23142028 - 86899 Landsberg am Lech

## Uma primeira impressão

Angeboten wird hier ein historisches Schmuckstück in Landsberg am Lech. Die massiv gebauten Häuser wurden ursprünglich ca. 1670 sowie ca. im Jahr 1870 errichtet und im Jahr 2013 zusammen gelegt. Die Häuser wurden in den Jahren 2004 bis 2005 sowie 2013 bis 2014 umfassend saniert. Durch die teilweise historischen Böden, Innentüren, Treppen und Fenster sowie den Sichtdachstuhl haben die Häuser ihren reizvollen "Charme" erhalten. Im Erdgeschoss des Vorderhauses befindet sich der Nordeingang, eine Diele und ein WC. Über eine charmante, historische Treppe erreichen Sie den östlichen EG-Bereich mit dem verbundenen sehr großzügigen Wohnraum, einem Lagerbereich, einer Diele sowie einem kleinen Bad. Neben dem Hauszugang befindet sich ein Kellerraum sowie ein Abstellbereich für z. B. Mülltonnen, Brennholz und Geräte. Im nächsten Obergeschoss befinden sich zwei Wohnräume, eine gut belichtete Diele, ein weiterer Abstellraum sowie der Zugang zum stilvoll ausgebauten Dachgeschoss mit Sichtdachstuhl. Das hintere Haus betreten Sie über die charmante Terrasse von der Ostseite. Dort befindet sich die Eingangsdiele, das modernisierte Bad sowie der Zugang zum verbundenen Wohnraum. Im 1. OG dieses Hauses erwartet Sie die Küche mit Öffnung zum attraktiven, hellen Wohnzimmer. Im DG dieses Hauses befinden sich zwei weitere Schlaf-/Wohnräume. Die Küche, die Kaminöfen, das Badmöbel sowie die Einbauregale mit einem Gesamtneuwert von ca. € 25.000,- sind im Kaufpreis bereits enthalten. Es bestehen attraktive Fördermöglichkeiten z.B. § 10 f EStG (selbstgenutztes Wohneigentum - Sonderausgabenabzug) bzw. § 7 i erhöhte Abschreibung für Gebäude bei Baudenkmälern (z.B. 8 Jahre je 9 % und 4 Jahre je 7 % der anerkannten Herstellungskosten). Die Häuser stehen unter Denkmal- bzw. Ensembleschutz, daher ist kein Energieausweis erforderlich. Die hier gezeigten historischen Grundrisse wurden teilweise verändert und geben nicht alle Geschosse korrekt wieder. Nach diesem "Schmuckstück" haben Sie lange gesucht. Hier haben Sie die Chance, zwei toll sanierte Stadthäuser zu erwerben. Die Immobilie steht in Abstimmung voraussichtlich im Frühjahr 2024 zur Verfügung. Bei Interesse freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme.

Número da propriedade: 23142028 - 86899 Landsberg am Lech

## Detalhes do equipamento

historische Dielen- und Parkettböden  
teilweise historische Holztüren  
Holz-Kastenfenster & Holzisoliierglasfenster  
massive Bauweise  
zwei Kaminöfen  
zwei Bäder und ein sep. WC  
eine Einbauküche  
eine Dachebene mit Sichtdachstuhl  
Zentral-Gasheizung modernisiert  
edle Holzböden, modernisiert  
Fassade modernisiert  
Elektrik erneuert  
zwei Zugangsmöglichkeiten zu den Häusern  
teilweise unterkellert  
Einbauregale

Número da propriedade: 23142028 - 86899 Landsberg am Lech

## Tudo sobre a localização

Das Stadthaus liegt zentral und dennoch sehr ruhig in der Innenstadt von Landsberg am Lech. Die Verkehrsanbindung sowie die Mikrolage sind hervorragend. Alle Dinge des täglichen Bedarfs, wie Geschäfte, Schulen, Kindergärten, Ärzte, Banken und Gaststätten erreichen Sie fußläufig im nahen Umfeld. Den Bahnhof erreichen Sie zu Fuß in ca. 8 Minuten und der Lech liegt in nur ca. 5 Minuten Entfernung. Die Altstadt von Landsberg mit ihren gut erhaltenen mittelalterlichen Gebäuden und malerischen Plätzen ist ideal zum Flanieren und Entdecken. Die Uferpromenade entlang des Lechs lädt zu entspannten Spaziergängen und Radtouren ein. Die gastronomische Szene in Landsberg ist lebendig, mit einer breiten Auswahl an Restaurants, Cafés und Biergärten, in denen Sie die regionale bayerische Küche genießen können. Kulturell Interessierte werden von den zahlreichen historischen Sehenswürdigkeiten, Museen und Galerien in der Stadt begeistert sein. Für Sportbegeisterte gibt es in der Umgebung Wandermöglichkeiten in den nahegelegenen Alpen und Wassersportmöglichkeiten auf dem nahegelegenen Seen wie zum Beispiel der Ammersee. Skigebiete in den Alpen erreichen Sie nach ca. 1 Std. Die nächst größeren Städte wie München und Augsburg sind in ca. 30 Min. zu erreichen und Kaufbeuren und Schongau erreichen Sie in nur ca. 20 Minuten. Landsberg hat ca. 30.000 Einwohner und bietet durch seine direkte Lage am Lech, die historische Altstadt, die umliegenden Seen und Wälder sowie die Alpennähe einen sehr hohen Freizeit- und Erholungswert. Wohnen Sie dort wo andere gerne Urlaub machen.

Número da propriedade: 23142028 - 86899 Landsberg am Lech

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Dirk Bolsinger

---

Hinterer Anger 305 Landsberg am Lech

E-Mail: [landsberg@von-poll.com](mailto:landsberg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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