

Landsberg

Sonnendurchflutetes Reihenhaus

Número da propriedade: 26142003



PREÇO DE COMPRA: 585.000 EUR • ÁREA: ca. 126 m² • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 128 m²

Número da propriedade: 26142003 - 86899 Landsberg

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

Número da propriedade: 26142003 - 86899 Landsberg

Numa vista geral

Número da propriedade	26142003	Preço de compra	585.000 EUR
Área	ca. 126 m ²	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Forma do telhado	Telhado de sela		
Quartos	5		
Quartos	4	Modernização / Reciclagem	2026
Casas de banho	1	Tipo de construção	Sólido
Ano de construção	1999	Área útil	ca. 50 m ²
Tipo de estacionamento	1 x Garagem, 10000 EUR (Venda)	Móveis	Terraço

Número da propriedade: 26142003 - 86899 Landsberg

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	120.70 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	22.07.2036	Classificação energética	D
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1999

Número da propriedade: 26142003 - 86899 Landsberg

O imóvel



Número da propriedade: 26142003 - 86899 Landsberg

O imóvel



Número da propriedade: 26142003 - 86899 Landsberg

O imóvel



Número da propriedade: 26142003 - 86899 Landsberg

O imóvel



Número da propriedade: 26142003 - 86899 Landsberg

O imóvel



Número da propriedade: 26142003 - 86899 Landsberg

O imóvel



Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.

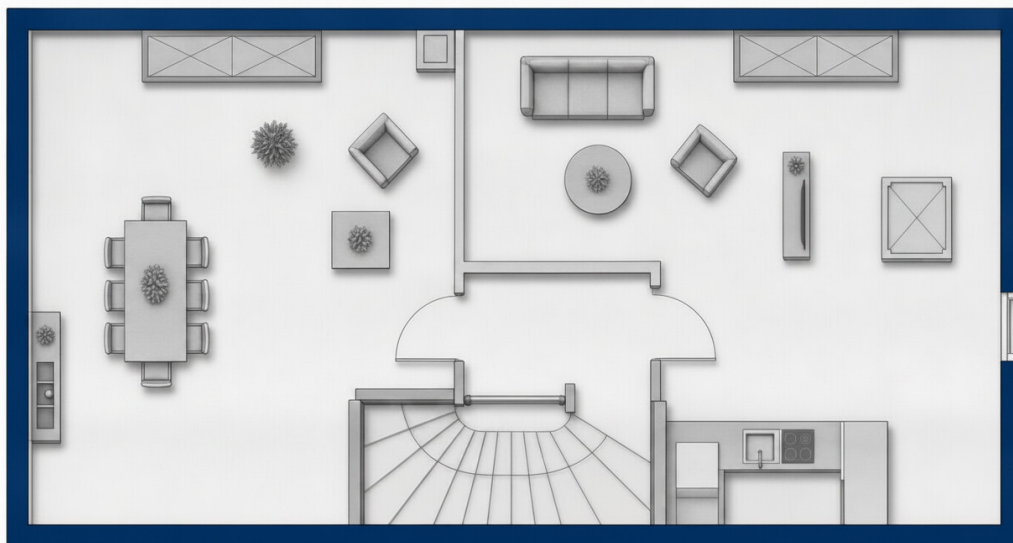
Jetzt scannen!

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?

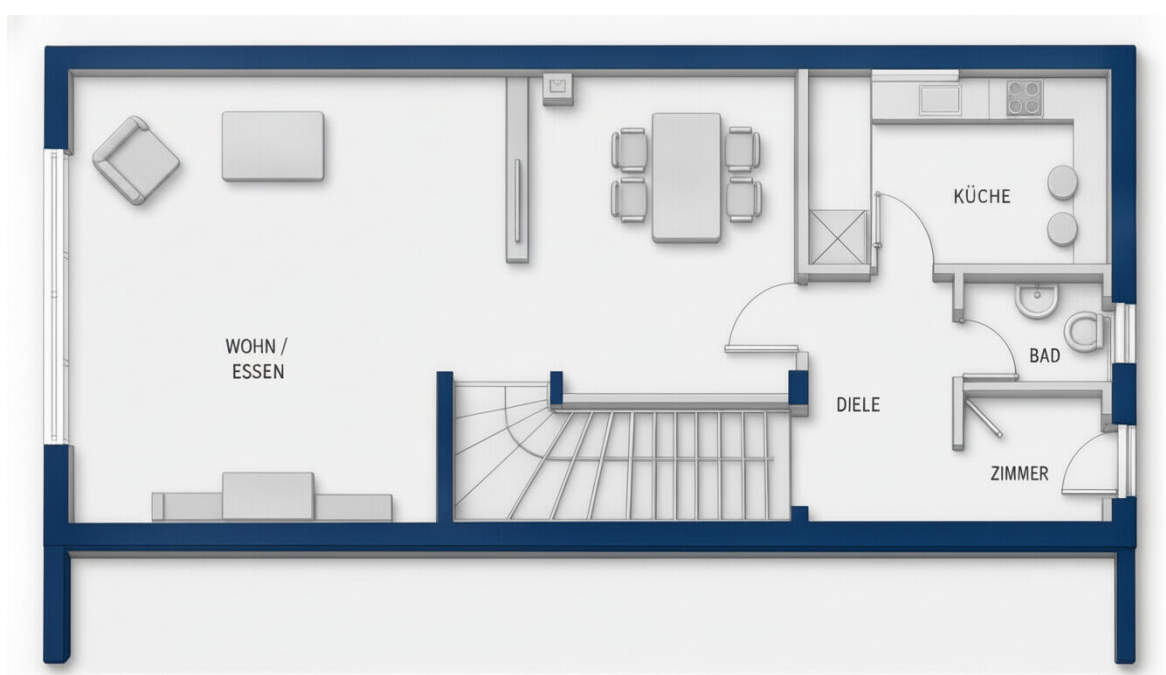
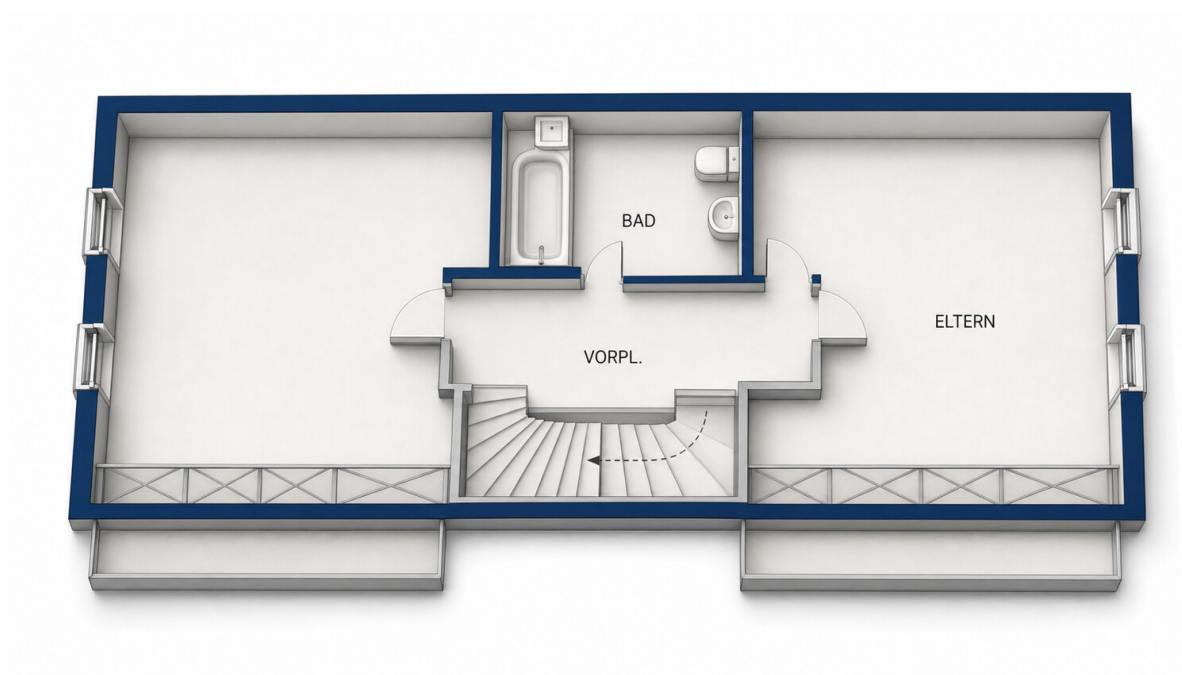
Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.home.von-poll.com



Número da propriedade: 26142003 - 86899 Landsberg

O imóvel



Número da propriedade: 26142003 - 86899 Landsberg

O imóvel



Número da propriedade: 26142003 - 86899 Landsberg

Plantas dos pisos

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude
gemäß den §§ 79 ff. Novelle Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 19.10.2023¹

Berechneter Energiebedarf Registriernummer BY-2026-006529433 2

Energiebedarf des Gebäudes

Endenergiebedarf 120,7 kWh/(m²·a)
Primärenergiebedarf 122,0 kWh/(m²·a)

Treibhausgasemissionen 25,3 kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)

Anforderungen gemäß GEG²:
Primärenergiebedarf
Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)
Energieeffizienz der Gebäudehülle H_{tr}
Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Für Energiebedarfsrechnungen verwendete Verfahren:
☒ Verfahren nach DIN V 18599
☐ Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)
☐ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG
Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)³ ☐ eingehalten

Endenergiebedarf des Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 120,7 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien
Nutzung erneuerb. Energien⁴: ☐ für Heizung ☐ für Warmwasser
☐ Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 2 oder 3 GEG
☐ Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Abs. 3, 4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG:
☐ Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)
☐ Wärmepumpe (§ 71c)
☐ Stromdirektheizung (§ 71d)
☐ Solarthermische Anlage (§ 71e)
☐ Heizungsanl. für Biom. o. Wasserstoff-derivate (§ 71f, g)
☐ Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
☐ Solarthermie-Hybridheizung (§ 71i)
☐ Dezentrale, elektr. WW-Bereitstellung (§ 71 Abs. 5)
☐ Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Abs. 2 GEG:
Art der EE Wärme [%] EE Einzelanl. [%] EE aller Anl. [%]
Summe [%]:
☐ Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt:
Art der EE Anteil EE [%]
Summe [%]:
☐ Weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie⁴

Effizienzklassifizierung: A+, A, B, C, D, E, F, G, H
Erläuterungen: Effizienzklassifizierung, A+, A, B, C, D, E, F, G, H
Erläuterungen: Effizienzklassifizierung, A+, A, B, C, D, E, F, G, H

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren
Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹Siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises. ²Nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG. ³Mehrfachnennungen möglich.
⁴Effiz. Einfamilienhaus, MFH, Mehrfamilienhaus. ⁵Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen. ⁶Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage.
⁷Nur bei gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen. ⁸Summe einschließlich ggfs. weiterer Einträge in der Anlage. ⁹Anlagen, die vor dem 03.01.2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gem. Berechnung im Einzelfall. ¹⁰Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-Kältebedarf.

Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 26142003 - 86899 Landsberg

Uma primeira impressão

Dieses gepflegte Reihemittelhaus aus dem Baujahr 1999 steht für hohe Wohnqualität in einer zeitgemäß gestalteten Umgebung. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 126 m² auf einem Grundstück von ca. 128 m² bietet das Objekt ausreichend Raum für individuelle Lebensentwürfe und Bedürfnisse. Insgesamt verteilen sich 5 Zimmer, davon 4 komfortable Schlafzimmer und 1 Badezimmer, auf mehrere Ebenen und schaffen somit Platz für Familie, Paare oder das Arbeiten im Homeoffice.

Bereits beim Betreten des Hauses fällt die gut durchdachte Architektur auf. Der Garten lädt dank gepflegtem Rasen und angelegten Beeten zum Entspannen ein und verfügt zusätzlich über ein Gartenhaus, das vielseitig genutzt werden kann.

Das Wohnzimmer besticht durch seine großzügige Fensterfront mit toller Belichtung, die eine freundliche Atmosphäre schafft. Der Wohn-/Essbereich ist offen gehalten und bietet komfortablen Zugang zur Terrasse und dem Garten. Die großzügige Markise im EG schafft einen gemütlichen und schattigen Terrassenplatz und den Südgarten sort für ein angenehmes Ambiente im Außenbereich. Die Kombination aus modernen Fliesen- und Vinylböden im EG und Bad wird durch helle Türen ergänzt. In den Obergeschossen ist eine Teppichboden ausgeführt.

Der Essbereich ist praktisch in den Wohnbereich integriert und bietet ausreichend Platz für gesellige Runden. Die Küche ist ebenfalls modern gestaltet. Gemeinsame Mahlzeiten lassen sich hier unkompliziert zubereiten und genießen.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne, einer Dusche und WC ausgestattet. Ein weiteres WC befindet sich im Erdgeschoss, was den Alltag gerade bei Besuch besonders komfortabel macht. Dank der effizienten Gasheizung und der Isolierverglasung sind in allen Jahreszeiten angenehme Temperaturen gewährleistet, während Rolläden zusätzliche Privatsphäre und Schutz bieten.

Im Obergeschoss und Dachgeschoss erwarten den neuen Eigentümer 4 ruhige Schlafräume. Die Schlafzimmer sind angenehm hell und bieten vielseitige Möblierungsmöglichkeiten.

Auch funktionale Aspekte kommen nicht zu kurz: Ein separater Waschaum bietet genügend Platz für Waschmaschine, Trockner und Stauraum. Die Einzelgarage sowie freie Stellplätze direkt vor dem Haus sorgen für hohen Komfort im Alltag.

Zuletzt wurde das Haus in den Jahren 2017 und 2026 (teilweise Bodenbeläge, Waschbecken

und Innenanstrich) modernisiert, sodass es sich in einem sehr gepflegten Zustand präsentiert. Die zentrale Heizungsanlage gewährleistet zusammen mit den modernen Fenstern und Rollläden ein angenehmes Wohnklima. Das Haus ist aktuell Vermietet (Kaltmiete € 1.100,-, Warmmiete € 1.370,-). Die Küche, das Gartenhaus, die Hochbeete sowie die Markise sind Eigentum des Mieters.

Dieses Reihenmittelhaus überzeugt durch seine gelungene Kombination aus gepflegtem Zustand, praktischer Raumaufteilung und modernen Ausstattungsdetails. Die attraktive Ausrichtung sowie die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten im Garten sprechen besonders Menschen an, die Wert auf einen eigenen, unkomplizierten Rückzugsort legen. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich vor Ort ein umfassendes Bild zu machen.

Número da propriedade: 26142003 - 86899 Landsberg

Detalhes do equipamento

- effiziente Gasheizung
- Isolierverglasung
- großzügige Dachflächenfenster
- Rolladen
- moderne Fliesen- und Vinylböden
- teilweise Teppichböden
- helle Türen
- Markise auf der Südseite
- schön eingewachsener Südgarten
- Gartenhaus
- Hochbeete
- Bad mit Wanne und Dusche
- WC im EG
- komplett unterkellert
- Wasch- und Technikraum
- Einzelgarage
- freie Stellplätze vor dem Haus

Número da propriedade: 26142003 - 86899 Landsberg

Tudo sobre a localização

Landsberg am Lech präsentiert sich als eine lebendige und zugleich behagliche bayerische Kreisstadt, die mit ihrer stabilen Bevölkerungsentwicklung und soliden Infrastruktur ein ideales Umfeld für Familien schafft. Die Nähe zu den wirtschaftlichen Zentren München und Augsburg, in ca. 30 Minuten Entfernung, ermöglicht eine attraktive Balance zwischen beruflicher Flexibilität und einem naturnahen Lebensstil.

In Landsberg finden Sie ein harmonisches Wohnumfeld, das von einer ausgewogenen demografischen Struktur und einer nachhaltigen Wohnraumnachfrage geprägt ist. Die Stadt bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und Erholung. Die verkehrsgünstige Lage mit gut ausgebauten Bus- und Bahnverbindungen, etwa 2 Minuten zu den nächsten Bushaltestellen „Landsberg, Ludwig-Ganghofer-Straße“ und „Am Kornfeld West“ sowie 12 bis 14 Minuten Fußweg zum Bahnhof „Landsberg (Lech) Schule“ und „Landsberg (Lech)“, garantiert eine unkomplizierte Anbindung an die umliegenden Regionen.

Besonders wertvoll ist das vielfältige Bildungsangebot in unmittelbarer Nähe. Innerhalb von nur wenigen Gehminuten befinden sich renommierte Einrichtungen. Kindergärten wie „Heilig Kreuz“ und der Evangelische Kindergarten sind in 7 bis 9 Minuten erreichbar, während Grundschulen und die Volkshochschule in einem Radius von 9 bis 15 Minuten Fußweg liegen.

Auch in puncto Gesundheit und Wohlbefinden ist Landsberg am Lech hervorragend aufgestellt. Fachärzte und Zahnärzte sind in nur etwa 10 Minuten zu Fuß erreichbar, und das Klinikum Landsberg am Lech sowie weitere spezialisierte Kliniken sind in wenigen Autominuten erreichbar. Für die Freizeitgestaltung laden zahlreiche Spielplätze und Sportanlagen, wie der Spielplatz Lena-Christ-Straße und der Sportplatz BSL, zu aktiven Stunden im Freien ein. Kulturinteressierte genießen das nahegelegene Stadttheater, das in nur 6 Minuten zu Fuß erreichbar ist, und bietet spannende Programme für Groß und Klein.

Das gastronomische Angebot rundet das Umfeld mit einer Vielzahl an Cafés und Restaurants ab, die von gemütlichen Treffpunkten bis hin zu kinderfreundlichen Lokalen reichen und zum gemeinsamen Verweilen einladen.

Insgesamt überzeugt Landsberg am Lech als ein Ort, der Ihnen nicht nur ein sicheres und geborgenes Zuhause bietet, sondern auch durch seine hervorragende Infrastruktur, die Nähe zu Bildungseinrichtungen und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten eine lebenswerte Zukunftsperspektive schafft.

Número da propriedade: 26142003 - 86899 Landsberg

Pessoa de contacto

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

Dirk Bolsinger

Hinterer Anger 305, 86899 Landsberg am Lech

Tel.: +49 8191 - 97 20 52 0

E-Mail: landsberg@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com