

Landsberg am Lech

großzügige Dachgeschosswohnung

Property ID: 25142002



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 698.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 136 m² • ROOMS: 4.5

Property ID: 25142002 - 86899 Landsberg am Lech

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25142002 - 86899 Landsberg am Lech

At a glance

Property ID	25142002
Living Space	ca. 136 m²
Rooms	4.5
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	1986
Type of parking	1 x Underground car park, 19000 EUR (Sale)

Purchase Price	698.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2023
Condition of property	Completely renovated
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 15 m²
Equipment	Fireplace, Balcony

Property ID: 25142002 - 86899 Landsberg am Lech

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	100.40 kWh/m²a
Energy certificate valid until	01.04.2032	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1986

Property ID: 25142002 - 86899 Landsberg am Lech

The property



Property ID: 25142002 - 86899 Landsberg am Lech

The property



Property ID: 25142002 - 86899 Landsberg am Lech

The property



Property ID: 25142002 - 86899 Landsberg am Lech

The property



Property ID: 25142002 - 86899 Landsberg am Lech

The property



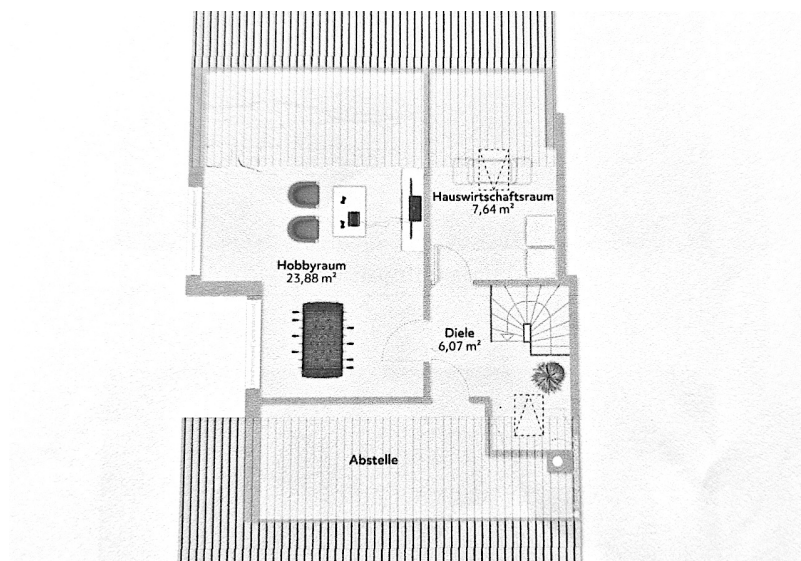
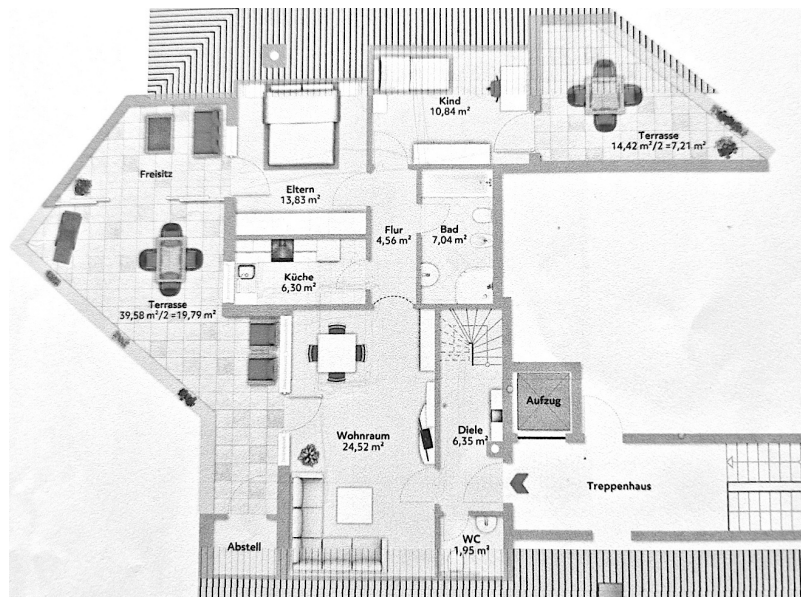
Property ID: 25142002 - 86899 Landsberg am Lech

The property



Property ID: 25142002 - 86899 Landsberg am Lech

Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25142002 - 86899 Landsberg am Lech

A first impression

Die großzügige und elegante Dachgeschosswohnung wurde im Jahr 2023 komplett, sehr hochwertig modernisiert und empfängt Sie daher in einem neuwertigen Zustand.

Die Wohnung erreichen Sie bequem mit dem Aufzug. Im Eingangsbereich finden Sie Abstellchränke, die Diele und ein WC. Die Eingangstüre wurde mit einer zusätzlichen Schalldämmung ausgeführt.

Durch eine Glastüre erreichen Sie das helle und moderne Wohnzimmer mit offener Küche und direkten Zugang zur Dachterrasse. Vom anschließenden Flur aus, ist das schicke Schlafzimmer, das erste Bad, mit Wanne und Dusche (Flacheinstieg), sowie das Arbeitszimmer zu erreichen. Vom Schlafzimmer gelangen Sie direkt in den gemütlichen Wintergarten und vom Arbeitszimmer haben Sie direkten Zugang zur zweiten Dachterrasse.

Über eine innenliegende Treppe und die Diele mit Abstellmöglichkeiten gelangen Sie in das Dachgeschoss mit einem hellen und großzügigen Studio/Gästezimmer, einer Leseecke und dem zweiten Bad mit Hauswirtschaftsraum. Die Wohnung erfreut Sie mit hochwertigen Einbauten und mehreren Abstellräumen/Abstellflächen.

Die Ausstattung, mit Fußbodenheizung, hochwertigen Eichenböden, Badmöbeln, Handtuchheizkörper, modernen Fliesen, Kaminofen, mehreren Markisen und edler Küche, läßt keine Wünsche offen. Das Highlight ist sicherlich die große, nicht einsehbare Dachterrasse, mit Westausrichtung, auf welcher Sie die Sonne und Aussicht genießen können. Der Eigentümer möchte gerne noch eine gewisse Zeit in der Wohnung als Mieter verbleiben, so dass Sie die ersten Jahre, mit gesicherten Mieteinnahmen von ca. € 1.700,- p. M. kalkulieren können. Weitere Informationen hierzu erhalten Sie gerne in persönlicher Abstimmung.

Die edle und moderne Küche wird optional für € 40.000,- angeboten und der TG-Stellplatz ist für € 19.000,- zu erwerben. Die praktischen und hochwertigen Einbauschränke, die modernen Badmöbel, der Kaminofen, die Innenjalousien, die Einbauschränke auf der Dachterrasse sowie die elektrischen Markisen, mit einem Gesamtneupreis von ca. € 34.000,- sind im Kaufpreis bereits enthalten.

Eine derartig hochwertige und großzügige Penthousewohnung ist in Landsberg sehr selten zu finden. Bei Interesse freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme.

Property ID: 25142002 - 86899 Landsberg am Lech

Details of amenities

- großformatige, moderne Fliesen
- hochwertiger Vinylboden
- sehr helle Wohn-/Arbeitsräume
- Dreischeibenverglasung, teilweise mit Schiebetüren
- Innen-Jalousien und Rolläden
- elektrische Markisen
- hochwertige Küche
- zwei Badezimmer mit Badmöbeln
- eleganter Kaminofen
- Handtuchheizkörper
- direkter Zugang zur Dachterrasse vom Wohn- und Schlafzimmer
- großzügige Westdachterrasse mit Wintergarten
- zweite Dachterrasse nach Osten
- Tiefgaragenstellplatz
- Diele und Hauswirtschaftsraum
- Einbauschränke
- zusätzliche, außenliegende Abstellflächen

Property ID: 25142002 - 86899 Landsberg am Lech

All about the location

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.

Den naheliegenden Bahnhof erreichen Sie 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. 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.

Property ID: 25142002 - 86899 Landsberg am Lech

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.4.2032.

Endenergieverbrauch beträgt 100.40 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1986.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

Property ID: 25142002 - 86899 Landsberg am Lech

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Dirk Bolsinger

Hinterer Anger 305, 86899 Landsberg am Lech

Tel.: +49 8191 - 97 20 52 0

E-Mail: landsberg@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com