

Landsberg am Lech
großzügige Stadtvilla

???????? ??????????: 25142031

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



www.von-poll.com

???? ??????: 2.490.000 EUR • ??????????: ca. 330 m² • ??????: 10 • ?????? ????: 2.400 m²

??????? ???????: 25142031 - 86899 Landsberg am Lech

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 25142031 - 86899 Landsberg am Lech

?? ??? ??????

???????? ?????????	25142031	????? ???????	2.490.000 EUR
????????????	ca. 330 m²	?????	?????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	10		
????????????? ??? ??????????	4	?????????	???????
??????????	2	?????????????	
????? ?????????????	2008	????????????????????	ca. 58 m²
?????? ?????????????	2 x ????????????? ?????? ?????????????, 2 x ???????	??????	????????, ??????, ??????????

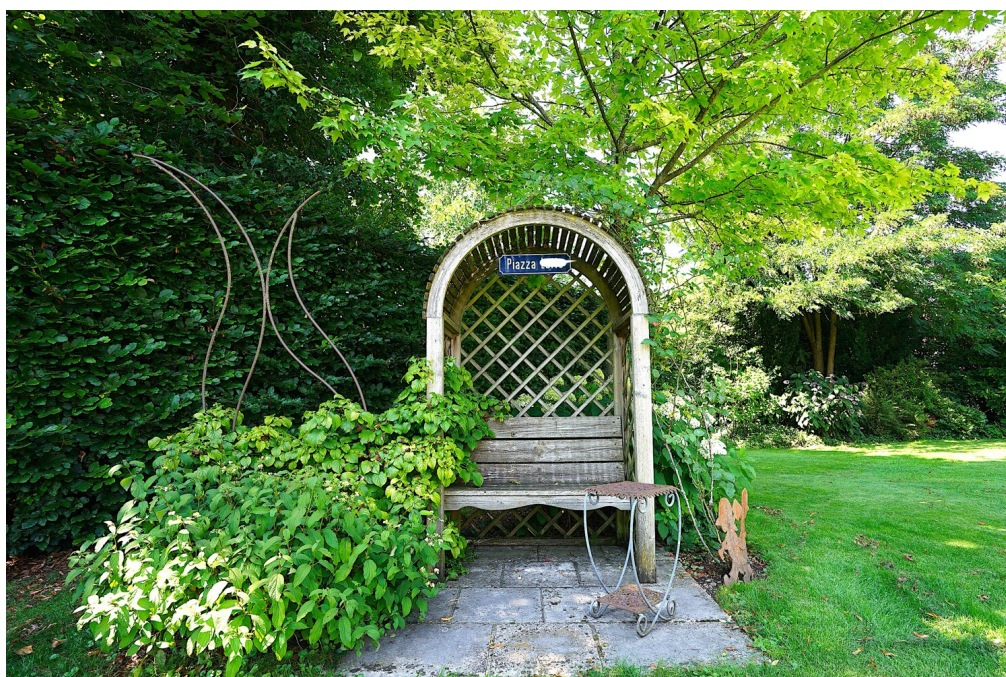
???????? ??????????: 25142031 - 86899 Landsberg am Lech

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????????? ??????????	????????????????? ???????????	VERBRAUCH
????? ????????????	?????????????	???????	12.50 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	28.09.2035	????????????? ?????????????	
????? ????????????	?????????????	????????????? ????????????? ???????????	A+
		????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ??????????????????	2008

??????? ???????: 25142031 - 86899 Landsberg am Lech

?? ????????



???????? ??: 25142031 - 86899 Landsberg am Lech

?? ???????



??????? ???????: 25142031 - 86899 Landsberg am Lech

?? ????????



??????? ?????????: 25142031 - 86899 Landsberg am Lech

?? ????????





VON POLL
REAL ESTATE

??????? ?????????: 25142031 - 86899 Landsberg am Lech

?? ????????

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



www.von-poll.com

??????? ???????: 25142031 - 86899 Landsberg am Lech

??? ?????? ?????????

Diese repräsentative Villa aus dem Jahr 2008 präsentiert sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 2.400 m² und bietet mit einer Wohnfläche von rund 330 m² viel Raum für individuelle Wohnwünsche. Die Immobilie besticht durch ihre moderne Architektur, die hochwertige Bauweise sowie den neuwertigen Zustand.

Mit insgesamt 10 Zimmern, darunter 4 - 5 separate Schlafzimmer und 2 komfortable Badezimmer, eignet sich dieses Haus hervorragend für Familien mit gehobenen Ansprüchen an Platz und Wohnqualität. Der Anbau eignet sich hervorragend als Büro oder Fitnessbereich und ist vorgerüstet zur Nutzung als Einliegerwohnung. Der weitläufige, offene Eingangsbereich schafft bereits beim Betreten des Hauses ein einladendes Ambiente und verbindet stilvoll die verschiedenen Wohnbereiche miteinander. Hochwertige Marmor- und Parkettböden, eine Fußbodenheizung und eine energiesparende Grundwasserwärmepumpe sorgen für ein angenehmes Wohnklima zu jeder Jahreszeit. Der zentrale Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses. Großzügige Fensterflächen bieten viel Tageslicht und ermöglichen eine herrliche Aussicht auf die grüne Oase.

Ein Kaminofen schafft an kühlen Tagen eine gemütliche Atmosphäre. Die offen gestaltete Luxusküche, mit angrenzender Speisekammer, ist vollständig ausgestattet und stellt höchste Ansprüche an Funktionalität sowie Design zufrieden. Hier finden sowohl Hobbyköche als auch Gäste ausreichend Platz zum Genießen und Verweilen. Die Wohn- und Schlafräume zeichnen sich durch flexible Nutzungsmöglichkeiten aus und werden durch die Verbindung von hochwertigen Materialien und moderner Technik ergänzt. Hinzu kommen durchdachte technische Ausstattungen, wie die elektrischen Rolläden, die Fußbodenheizung im gesamten Haus, exklusive Einbauten im Dielenbereich, der Ankleide und in der Küche. Die beiden Badezimmer sind mit anspruchsvoller Sanitärausstattung und Badmöbeln versehen und bieten Komfort auf hohem Niveau. Der Westbalkon sowie mehrere weitläufige Terrassen erweitern den Wohnraum ins Freie und laden zum Verweilen ein.

Das parkähnliche Grundstück, mit stimmiger Bepflanzung bietet zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten für Freizeit und Erholung. Im Garten finden Sie zu jeder Tageszeit einen gemütlichen und uneinsehbaren Rückzugsort. Ein besonders reizvoller Aspekt ist der angelegte Teich, der das Grundstück harmonisch ergänzt und zur Erholung im Grünen einlädt. Die großzügigen Außenflächen eignen sich für gesellige Zusammenkünfte ebenso wie für stille Momente. Zu den weiteren Vorzügen zählen die

ruhige und gepflegte Umgebung, das schön eingewachsene Grundstück, welches eine hohe Privatsphäre ermöglicht.

Die luxuriöse und großzügige Küche sowie die hochwertigen Einbauten und Einbaumöbel sind für zusätzlich € 60.000,- zu erwerben. Der Gesamtpreis beläuft sich somit auf 2.55 Mio. €. Das weitläufige Gesamtgrundstück hat eine Größe von ca. 3.400 Quadratmetern, welches in zwei Bereiche von ca. 2.400 qm und 1.000 qm aufgeteilt werden soll. Der Grundstücksanteil von ca. 2.400 qm ist in diesem Angebot beschrieben. Die weiteren ca. 1.000 qm sind hochwertiges Bauland und dieses kann in Abstimmung ebenfalls erworben werden.

Dieses Anwesen bietet anspruchsvollen Käufern ein außergewöhnliches Wohnangebot mit viel Freiraum und einer hochwertigen Ausstattung. Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um dieses besondere Objekt persönlich kennenzulernen.

??????? ???????: 25142031 - 86899 Landsberg am Lech

??????????????? ??? ?????????

hochwertige Isolierverglasung
großzügige und teilweise raumhohe Fenster
elektrische Rollläden
Sole-/Wasser-Wärmepumpe
Kaminofen
edle, moderne Küche
praktische Speisekammer
mehrere Bäder mit Wanne, Dusche und Waschtisch
hochwertige Einbauten
Ankleide
Natursteinböden
Fliesen- und Parkettböden
großzügige Terrassen
Westbalkon
Teich
separater Technikraum
gemauertes, großzügiges Gartenhaus
Doppelgarage mit elektrischem Tor, mehrere Stellplätze

??????? ???????: 25142031 - 86899 Landsberg am Lech

??? ??? ??? ???????????

Landsberg am Lech, eine malerische Stadt im Herzen Bayerns mit rund 30.000 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. Landsberg ist dem Verkehrsverbund MVV angegliedert.

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. Wohnen Sie doch einfach dort, wo andere gerne Urlaub machen.

??????? ?????????: 25142031 - 86899 Landsberg am Lech

????? ??????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.9.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 12.50 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

??????? ???????: 25142031 - 86899 Landsberg am Lech

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Dirk Bolsinger

Hinterer Anger 305, 86899 Landsberg am Lech

Tel.: +49 8191 - 97 20 52 0

E-Mail: landsberg@von-poll.com

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com