Landsberg am Lech / Reisch

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in Toplage

Objektnummer: 25142001

www.von-poll.com

KAUFPREIS: 670.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 151 m² • ZIMMER: 6.5 • GRUNDSTÜCK: 925 m²

Objektnummer: 25142001 - 86899 Landsberg am Lech / Reisch

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25142001 - 86899 Landsberg am Lech / Reisch

Auf einen Blick

Objektnummer	25142001
Wohnfläche	ca. 151 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6.5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1959
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	670.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 85 m²
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25142001 - 86899 Landsberg am Lech / Reisch

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	23.03.2035
Befeuerung	Öl

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	249.00 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1959

Objektnummer: 25142001 - 86899 Landsberg am Lech / Reisch

Die Immobilie

Objektnummer: 25142001 - 86899 Landsberg am Lech / Reisch

Die Immobilie

Objektnummer: 25142001 - 86899 Landsberg am Lech / Reisch

Die Immobilie

Objektnummer: 25142001 - 86899 Landsberg am Lech / Reisch

Die Immobilie

Objektnummer: 25142001 - 86899 Landsberg am Lech / Reisch

Die Immobilie

Objektnummer: 25142001 - 86899 Landsberg am Lech / Reisch

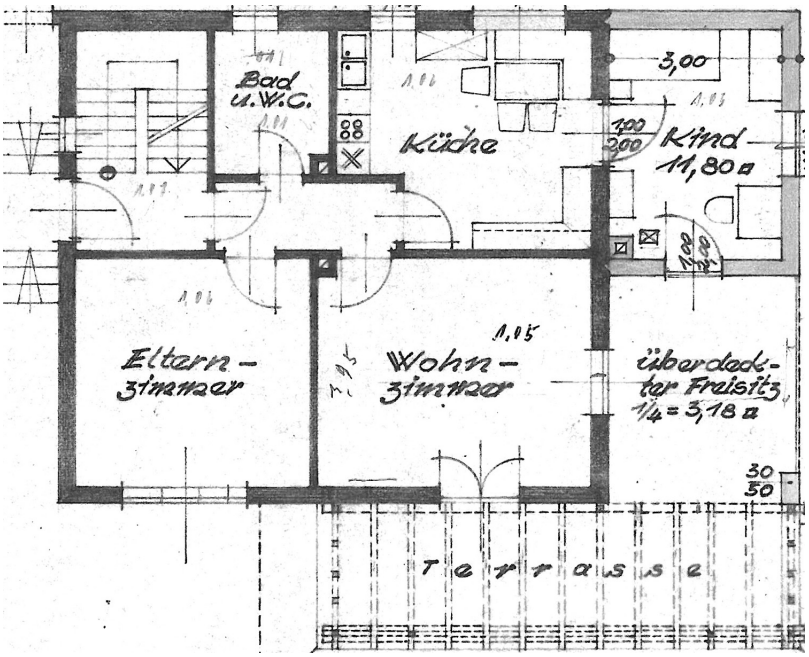
Die Immobilie

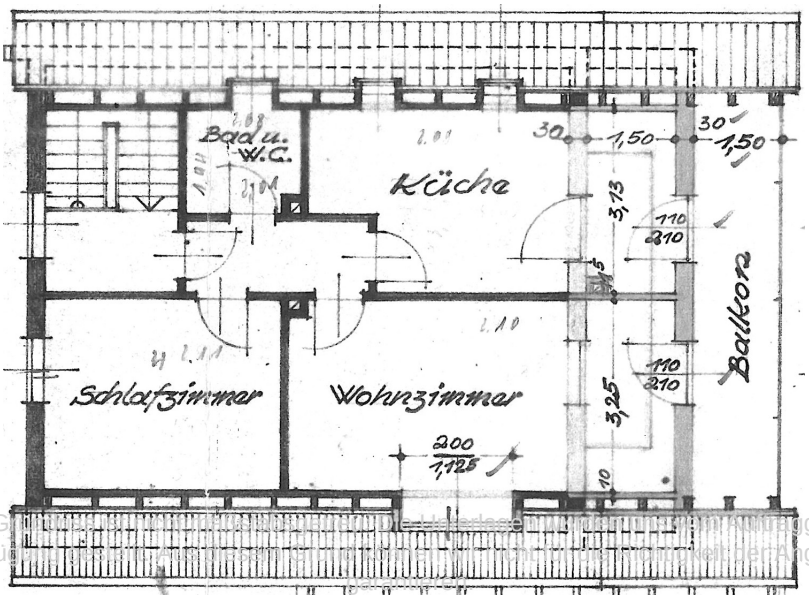
Objektnummer: 25142001 - 86899 Landsberg am Lech / Reisch

Die Immobilie

Objektnummer: 25142001 - 86899 Landsberg am Lech / Reisch

Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht mit der Bestandsdokumentation des Verkäufers / Wohnungsbeschreibung Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Die Verkäufer bestätigen die Richtigkeit der Angaben

Objektnummer: 25142001 - 86899 Landsberg am Lech / Reisch

Ein erster Eindruck

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in attraktiver Ortsrandlage von Landsberg/Reisch. Das 1959 in massivbauweise errichtete Haus wurde im Jahr 1974 erweitert und in den Jahren 1996 sowie 2010 bis 2023 teilweise modernisiert.

Folgende Bereiche wurden saniert bzw. modernisiert: Ölheizung mit Tanks, Heizkörper, OG-Bad, Fenster, Haustüre, teilweise Bodenbeläge, Elektrik, teilweise Anstrich, Dachdämmung, Dachgaube sowie Dachfenster. Das Haus ist komplett unterkellert und bietet mit seinen 6 1/2 Zimmern, ausreichend Platz für Arbeiten und Wohnen unter einem Dach oder sogar für zwei Familien.

Im UG befinden sich die Technik-/ Wasch- und Abstellräume. Den Kellerbereich erreichen Sie über das Treppenhaus sowie über einen Außenzugang.

Im EG befinden sich die Diele, ein Bad, die Küche, ein Schlafzimmer, ein weiterer Wohnraum mit Zugang zum überdachten Wintergarten und das helle Wohnzimmer, mit direkten Zugang zur Südterrasse.

Das Haus erfreut Sie mit zwei Gartenbereichen, einmal mit Südausrichtung sowie einem nicht einsehbaren Nord-/Westgarten, mit Obstbäumen und Sträuchern. Der hinter dem Haus liegende Gartenbereich bietet tolle Spielflächen für Kinder sowie die Möglichkeit für die Eigenversorgung durch Pflanzbeete.

Im OG befinden sich ein Schlafzimmer, ein Bad mit Dusche, ein sehr heller und großer Wohnraum sowie eine Wohnküche. Die beiden v.g. Räume bieten einen direkten Zugang auf den überdachten Ostbalkon. Eine Einzelgarage mit vorgelagertem Stellplatz sowie ein großzügiges Geräte-/ Gartenhaus bieten Platz für Gartengeräte, Fahrräder und ihre Fahrzeuge.

Die exponierte Ortsrandlage begeistert durch die direkt angrenzenden Wiesen und Felder im Norden und Osten. Die Terrasse ist mit 25 % und der Balkon mit 50 % in der Wohnfläche berücksichtigt. Der Gesamtpreis der Immobilie, einschließlich Garage, Stellplatz, Gartenhaus und Küche beträgt € 670.000,-. Bei einer evtl. Neubebauung bietet sich, aufgrund des großen Grundstücks, die Möglichkeit zur Errichtung eines Doppelhauses oder eines großzügigen Einfamilienhauses.

Bei Interesse freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme.

Objektnummer: 25142001 - 86899 Landsberg am Lech / Reisch

Ausstattung und Details

- Ölheizung von 2015
- Kunstoffenster teilweise mit 3-Scheiben-Verglasung
- Fensterläden
- Laminat-/ Vinyl- und Holzböden
- Wohnküchen im EG und OG (Küche nur im OG ausgestattet)
- zwei Bäder einmal mit Wanne, einmal mit Dusche
- gefliester und beheizter Wintergarten
- zwei Kamine
- überdachter Ostbalkon
- Südterrasse
- Garage mit el. Rolltor und vorgelagertem Außenstellplatz
- Garten-/ Geräteschuppen
- großzügiger Garten mit Obstbäumen, Beeten und Sträuchern
- komplett unterkellert
- Keller mit Außenzugang

Objektnummer: 25142001 - 86899 Landsberg am Lech / Reisch

Alles zum Standort

Die Gemeinde Reisch, mit seinen ca. 650 Einwohnern, bietet Ruhe und Entspannung und ist dennoch sehr gut an Landsberg am Lech angebunden. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Kindergärten und Schulen, Apotheken, Ärzte, Restaurants, ein Kino, Sport- und Fußballvereine sowie viele weitere Vereinsangebote erreichen Sie schnell mit dem Fahrrad, bzw. über gute Busverbindungen.

Landsberg am Lech erreichen Sie mit dem Auto in ca. 3 Minuten. Den Bahnhof in Kaufering erreichen Sie in ca. 8 Minuten und die S-Bahn in Geltendorf ist ebenfalls nur ca. 15 Min. entfernt. Die nächste Bushaltestelle ist nur 300 m entfernt und den Kinderspielplatz erreichen Sie nach nur 100 m.

Die Anbindung an die A96 ist hervorragend, so sind die nächst größeren Städte wie München und Augsburg in nur ca. 30 Minuten zu erreichen.

Der besondere Charme ist sicherlich die Nähe zur Natur. Die weitläufigen Felder, Wiesen und Wälder sowie der Lech laden zum wandern, radfahren, schwimmen und reiten ein. Badesseen sind im nahen Umland und der Ammersee ist in ca. 15 Min. zu erreichen. Die nächsten Skigebiete in den Alpen befinden sich in ca. 1 Std. Entfernung.

Das nahegelegene Landsberg am Lech hat ca. 28.000 Einwohner und bietet durch seine direkte Lage am Lech, die historische Altstadt, die abwechselungsreichen Geschäfte, die umliegenden Seen und Wälder sowie die Alpennähe einen sehr hohen Freizeit- und Erholungswert.

Wohnen Sie dort wo andere gerne Urlaub mach.

Objektnummer: 25142001 - 86899 Landsberg am Lech / Reisch

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 23.3.2035.
Endenergiebedarf beträgt 249.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1959.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

Unser Service für Sie als Eigentümer: Wir bewerten gern kostenfrei Ihre Immobilie entsprechend dem aktuellen Marktwert, entwickeln eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufsstrategie und stehen Ihnen bis zum erfolgreichen Verkauf zur Verfügung.

VON POLL IMMOBILIEN steht als Maklerunternehmen mit seinen Mitarbeitern und Kollegen für die Werte Seriosität, Zuverlässigkeit und Diskretion. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. Wir können Ihnen bereits in den ersten Gesprächen mitteilen, wie viele vorgemerkte Suchinteressenten wir haben. Kommen Sie einfach bei uns vorbei, rufen Sie uns an oder senden Sie uns eine E-Mail – wir freuen uns, Sie kennen zu lernen.

Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Veräußerer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht.

Objektnummer: 25142001 - 86899 Landsberg am Lech / Reisch

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Dirk Bolsinger

Hinterer Anger 305, 86899 Landsberg am Lech
Tel.: +49 8191 - 97 20 52 0
E-Mail: landsberg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com