

Landsberg am Lech

# großzügige Dachgeschosswohnung

*CODICE OGGETTO: 25142002*



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

PREZZO D'ACQUISTO: 698.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 136 m<sup>2</sup> • VANI: 4.5

CODICE OGGETTO: 25142002 - 86899 Landsberg am Lech

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 25142002 - 86899 Landsberg am Lech**

## A colpo d'occhio

|                     |                                               |
|---------------------|-----------------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25142002                                      |
| Superficie netta    | ca. 136 m <sup>2</sup>                        |
| Vani                | 4.5                                           |
| Camere da letto     | 3                                             |
| Bagni               | 2                                             |
| Anno di costruzione | 1986                                          |
| Garage/Posto auto   | 1 x Parcheggio interrato, 19000 EUR (Vendita) |

|                                    |                                                                            |
|------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 698.000 EUR                                                                |
| Appartamento                       | Attico                                                                     |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2023                                                                       |
| Stato dell'immobile                | completamente ristrutturato                                                |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                  |
| Superficie lorda                   | ca. 15 m <sup>2</sup>                                                      |
| Caratteristiche                    | Caminetto, Balcone                                                         |

CODICE OGGETTO: 25142002 - 86899 Landsberg am Lech

## Dati energetici

|                                         |             |
|-----------------------------------------|-------------|
| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento |
| Riscaldamento                           | Gas         |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 01.04.2032  |
| Fonte di alimentazione                  | Gas         |

|                                                       |                                     |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Consumo finale di energia                             | 100.40 kWh/m²a                      |
| Classe di efficienza energetica                       | D                                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1986                                |

CODICE OGGETTO: 25142002 - 86899 Landsberg am Lech

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25142002 - 86899 Landsberg am Lech

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25142002 - 86899 Landsberg am Lech

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25142002 - 86899 Landsberg am Lech

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25142002 - 86899 Landsberg am Lech

## La proprietà



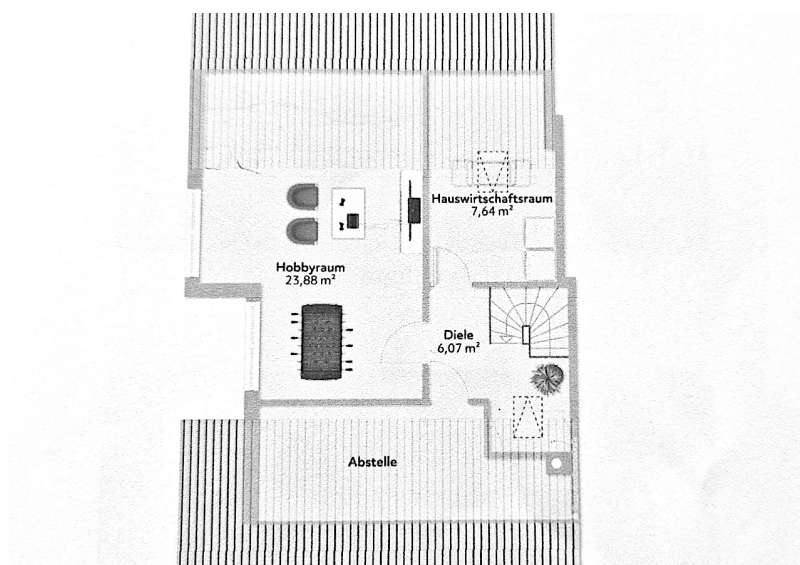
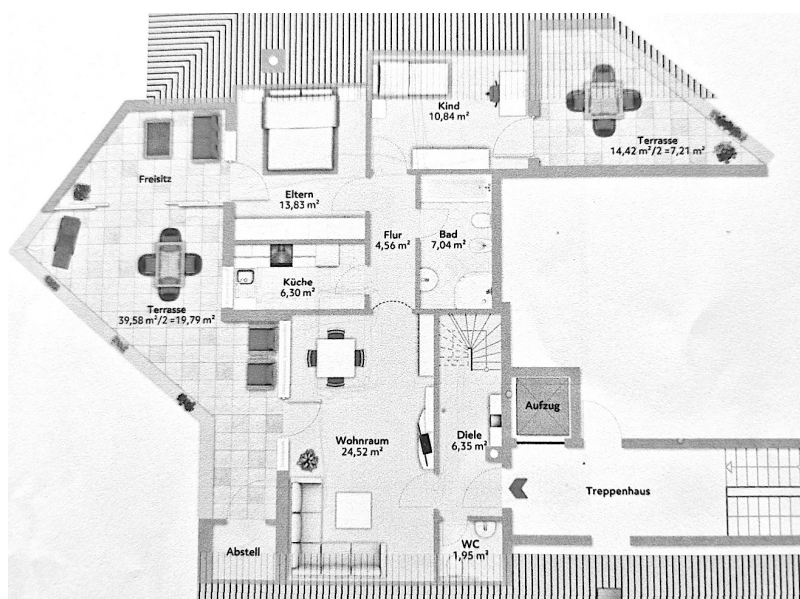
CODICE OGGETTO: 25142002 - 86899 Landsberg am Lech

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25142002 - 86899 Landsberg am Lech

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 25142002 - 86899 Landsberg am Lech**

## Una prima impressione

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.

**CODICE OGGETTO: 25142002 - 86899 Landsberg am Lech**

## Dettagli dei servizi

- 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

**CODICE OGGETTO: 25142002 - 86899 Landsberg am Lech**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 25142002 - 86899 Landsberg am Lech**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 1.4.2032.  
Endenergieverbrauch beträgt 100.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1986.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

**CODICE OGGETTO: 25142002 - 86899 Landsberg am Lech**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Dirk Bolsinger

---

Hinterer Anger 305, 86899 Landsberg am Lech

**Tel.:** +49 8191 - 97 20 52 0

**E-Mail:** landsberg@von-poll.com

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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