Landsberg am Lech / Reisch

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in Toplage

VP azonosító: 25142001

VÉTELÁR: 670.000 EUR • **HASZNOS LAKÓTÉR:** ca. 151 m^2 • **SZOBÁK:** 6.5 • **FÖLDTERÜLET:** 925 m^2

VP azonosító: 25142001 - 86899 Landsberg am Lech / Reisch

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25142001 - 86899 Landsberg am Lech / Reisch

Áttekintés

VP azonosító	25142001
Hasznos lakótér	ca. 151 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	6.5
Hálószobák	3
FÜRDOSZOBÁK	2
ÉPÍTÉS ÉVE	1959
PARKOLÁSI LEHETOSÉGEK	1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	670.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2023
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 85 m²
Felszereltség	Terasz, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25142001 - 86899 Landsberg am Lech / Reisch

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	23.03.2035
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	249.00 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	G
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1959

VP azonosító: 25142001 - 86899 Landsberg am Lech / Reisch

Az ingatlan

VP azonosító: 25142001 - 86899 Landsberg am Lech / Reisch

Az ingatlan

VP azonosító: 25142001 - 86899 Landsberg am Lech / Reisch

Az ingatlan

VP azonosító: 25142001 - 86899 Landsberg am Lech / Reisch

Az ingatlan

VP azonosító: 25142001 - 86899 Landsberg am Lech / Reisch

Az ingatlan

VP azonosító: 25142001 - 86899 Landsberg am Lech / Reisch

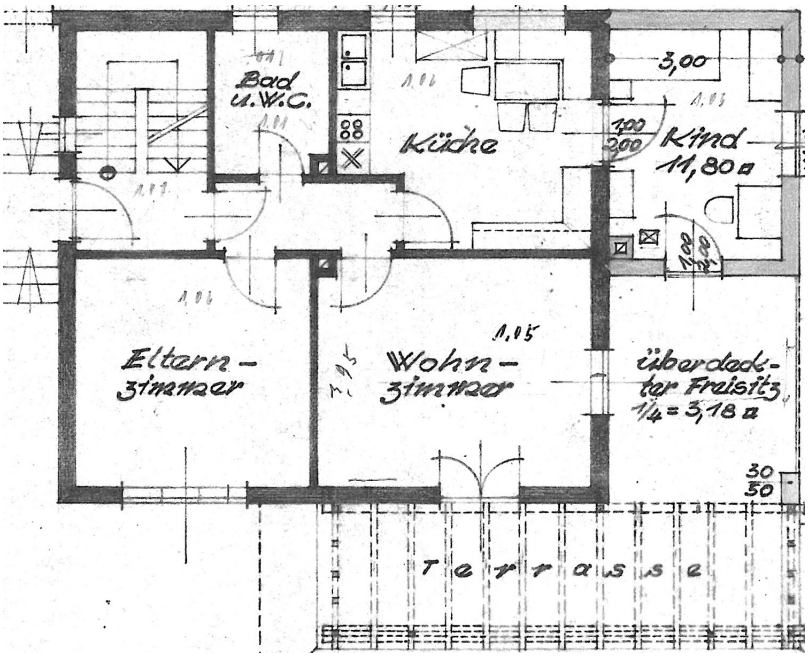
Az ingatlan

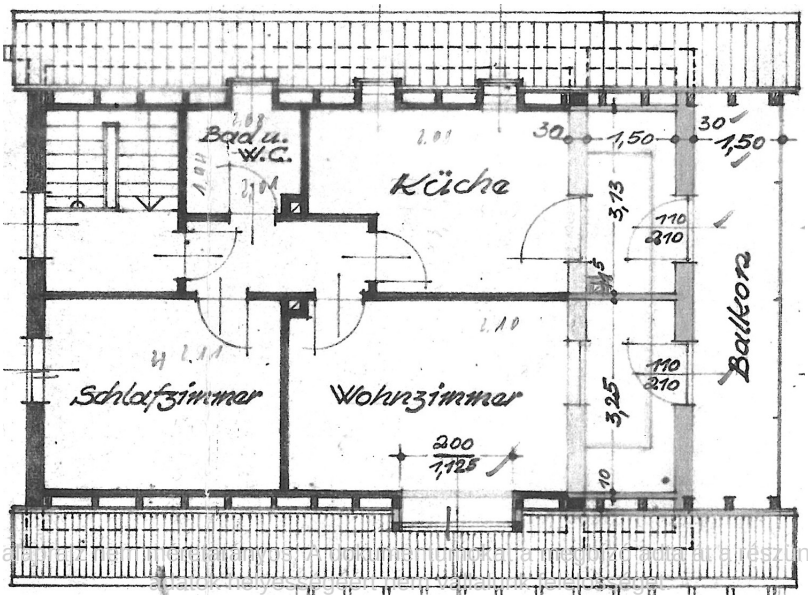
VP azonosító: 25142001 - 86899 Landsberg am Lech / Reisch

Az ingatlan

VP azonosító: 25142001 - 86899 Landsberg am Lech / Reisch

Alaprajzok





Ez az ajánlat kizárólag tájékoztatási célokat szolgál, és nem minősül ajánlattételre irányuló részünkre. Az

VP azonosító: 25142001 - 86899 Landsberg am Lech / Reisch

Az elso benyomás

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.

VP azonosító: 25142001 - 86899 Landsberg am Lech / Reisch

Részletes felszereltség

- 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

VP azonosító: 25142001 - 86899 Landsberg am Lech / Reisch

Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 25142001 - 86899 Landsberg am Lech / Reisch

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25142001 - 86899 Landsberg am Lech / Reisch

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Dirk Bolsinger

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com