

Landsberg am Lech  
charmantes Altstadtthaus

CODICE OGGETTO: 23142028a



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

PREZZO D'ACQUISTO: 539.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 118 m<sup>2</sup> • VANI: 4.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 95 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 23142028a - 86899 Landsberg am Lech

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

**CODICE OGGETTO: 23142028a - 86899 Landsberg am Lech**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	23142028a	Prezzo d'acquisto	539.000 EUR
Superficie netta	ca. 118 m <sup>2</sup>	Casa	Casa di città
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
DISPONIBILE DAL	Previo accordo	Modernizzazione / Riqualficazione	2015
Vani	4.5	Stato dell'immobile	Ammodernato
Camere da letto	3	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	1	Superficie lorda	ca. 28 m <sup>2</sup>
Anno di costruzione	1670	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto

CODICE OGGETTO: 23142028a - 86899 Landsberg am Lech

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Legally not required
Fonte di alimentazione	Gas		

CODICE OGGETTO: 23142028a - 86899 Landsberg am Lech

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23142028a - 86899 Landsberg am Lech

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23142028a - 86899 Landsberg am Lech

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23142028a - 86899 Landsberg am Lech

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 23142028a - 86899 Landsberg am Lech

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23142028a - 86899 Landsberg am Lech

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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



CODICE OGGETTO: 23142028a - 86899 Landsberg am Lech

## Una prima impressione

Angeboten wird hier ein historisches Stadthaus in Landsberg am Lech und nur ca. 3 Minuten vom Hauptplatz entfernt. Das massiv gebaute Haus wurden ursprünglich ca. 1670 errichtet und in den Jahren 2013 bis 2015 umfassend saniert. Modernisierungsarbeiten im Bad und WC sowie der Einbau einer Küche ist jedoch noch erforderlich. Durch die teilweise historischen Böden, Innentüren, Treppen, Fenterläden sowie den Sichtdachstuhl, hat die Immobilie ihren reizvollen "Charme" erhalten. Im teilweise unterkellerten Zugangsbereich befinden sich eine kleine Diele und ein WC. Neben den Hauszugang befindet sich ein Kellerraum sowie ein Abstellbereich für z. B. Mülltonnen, Brennholz, Fahrräder und Geräte. Über die charmante, historische Treppe erreichen Sie den EG-Bereich mit einem sehr großzügigen Wohnraum, einem Abstellraum, welcher als Küche ausgebaut werden kann, einer Diele sowie einem kleinen Bad. Der Wohnraum ist durch die eingebaute Schiebetüren, in 2 Räume teilbar. Direkt vom Wohnzimmer gelangen Sie auf die gemütliche und kaum einsehbare Terrasse, welche sehr selten bei Altstadthäusern zu finden ist. Im nächsten Obergeschoss befinden sich zwei Wohn-/ Schlafräume, eine gut belichtete Diele, ein weiterer Abstellraum sowie der Zugang zum stilvoll ausgebauten Dachgeschoss mit Sichtdachstuhl. Im Dachgeschoss besteht die Möglichkeit zusätzliche Gauben einzubauen sowie den großen Dachraum in zwei Zimmer zu unterteilen. Durch den innenliegenden Lichthof erwartet Sie eine tolle Belichtung, besonders des Dachgeschosses. Es bestehen attraktive Fördermöglichkeiten z.B. § 10 f EStG (selbstgenutztes Wohneigentum - Sonderausgabenabzug) bzw. § 7 i erhöhte Abschreibung für Gebäude bei Baudenkmalern (z.B. 8 Jahre je 9 % und 4 Jahre je 7 % der anerkannten Herstellungskosten). Die Haus steht unter Denkmalschutz. Die hier gezeigten historischen Grundrisse wurden teilweise verändert und geben nicht alle Geschosse korrekt wieder. Die Immobilie steht in Abstimmung im Sommer 2024 zur Verfügung. Bei Interesse freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme.

CODICE OGGETTO: 23142028a - 86899 Landsberg am Lech

## Dettagli dei servizi

historische Dielen- und Parkettböden  
teilweise historische Holztüren  
Kunststoffisiererglasfenster  
massive Bauweise  
Kaminofen  
Lichthof  
Bad und ein sep. WC  
Dachebene mit Sichtdachstuhl  
Zentral-Gasheizung modernisiert, Versorgung über Nachbarhaus  
edle Holzböden, teilweise modernisiert  
Fassade modernisiert  
Elektrik erneuert  
teilweise unterkellert  
Bücherregale  
schöne Terrasse

**CODICE OGGETTO: 23142028a - 86899 Landsberg am Lech**

## Tutto sulla posizione

Das Stadthaus liegt zentral und dennoch sehr ruhig in der Innenstadt von Landsberg am Lech. Die Verkehrsanbindung sowie die Mikrolage sind hervorragend. Alle Dinge des täglichen Bedarfs, wie Geschäfte, Schulen, Kindergärten, Ärzte, Banken und Gaststätten erreichen Sie fußläufig im nahen Umfeld. Den Bahnhof erreichen Sie zu Fuß in ca. 8 Minuten und der Lech liegt in nur ca. 5 Minuten Entfernung. Die Altstadt von Landsberg mit ihren gut erhaltenen mittelalterlichen Gebäuden und malerischen Plätzen ist ideal zum Flanieren und Entdecken. Die Uferpromenade entlang des Lechs lädt zu entspannten Spaziergängen und Radtouren ein. Die gastronomische Szene in Landsberg ist lebendig, mit einer breiten Auswahl an Restaurants, Cafés und Biergärten, in denen Sie die regionale bayerische Küche genießen können. Kulturell Interessierte werden von den zahlreichen historischen Sehenswürdigkeiten, Museen und Galerien in der Stadt begeistert sein. Für Sportbegeisterte gibt es in der Umgebung Wandermöglichkeiten in den nahegelegenen Alpen und Wassersportmöglichkeiten auf dem nahegelegenen Seen wie zum Beispiel der Ammersee. Skigebiete in den Alpen erreichen Sie nach ca. 1 Std. Die nächst größeren Städte wie München und Augsburg sind in ca. 30 Min. zu erreichen und Kaufbeuren und Schongau erreichen Sie in nur ca. 20 Minuten. Landsberg hat ca. 30.000 Einwohner und bietet durch seine direkte Lage am Lech, die historische Altstadt, die umliegenden Seen und Wälder sowie die Alpennähe einen sehr hohen Freizeit- und Erholungswert. Wohnen Sie dort wo andere gerne Urlaub machen.

CODICE OGGETTO: 23142028a - 86899 Landsberg am Lech

## Partner di contatto

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

Dirk Bolsinger

---

Hinterer Anger 305 Landsberg am Lech

E-Mail: [landsberg@von-poll.com](mailto:landsberg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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