Landsberg am Lech – Landsberg Stadt

Historisches Familien-Juwel mit Gewerbeeinheit

Objektnummer: 26032002



KAUFPREIS: 1.020.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 154.12 m^2 • ZIMMER: 5.5 • GRUNDSTÜCK: 90 m^2

Objektnummer: 26032002 - 86899 Landsberg am Lech – Landsberg Stadt

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

Objektnummer: 26032002 - 86899 Landsberg am Lech – Landsberg Stadt

Auf einen Blick

Objektnummer	26032002
Wohnfläche	ca. 154.12 m²
Zimmer	5.5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1450

Kaufpreis	1.020.000 EUR
Provision	Käuferprovision 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	saniert
Nutzfläche	ca. 151 m²

Objektnummer: 26032002 - 86899 Landsberg am Lech – Landsberg Stadt

Auf einen Blick: Energiedaten

Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich

Objektnummer: 26032002 - 86899 Landsberg am Lech – Landsberg Stadt

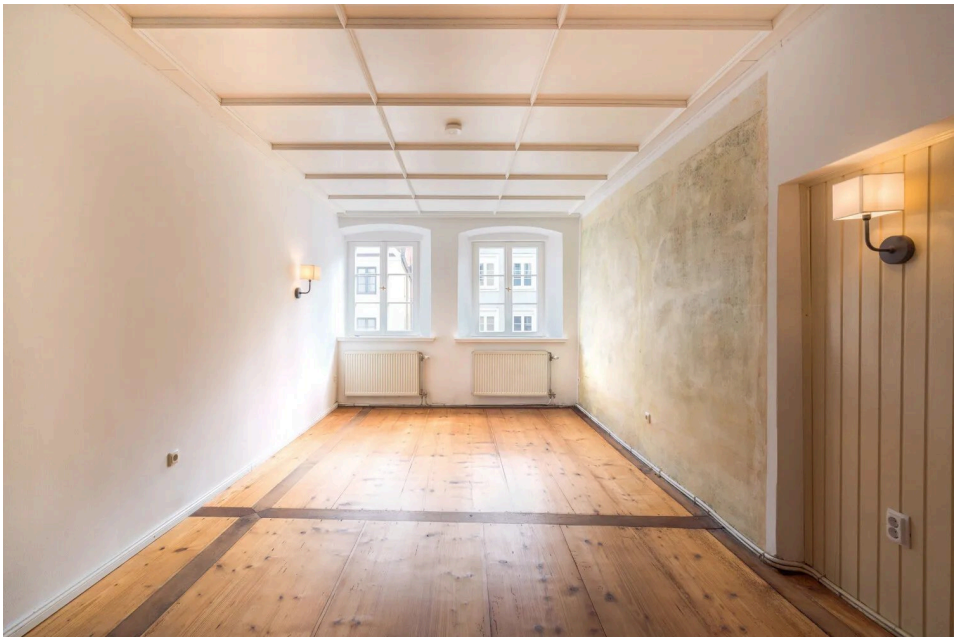
Die Immobilie





Objektnummer: 26032002 - 86899 Landsberg am Lech – Landsberg Stadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26032002 - 86899 Landsberg am Lech – Landsberg Stadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26032002 - 86899 Landsberg am Lech – Landsberg Stadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26032002 - 86899 Landsberg am Lech – Landsberg Stadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26032002 - 86899 Landsberg am Lech – Landsberg Stadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26032002 - 86899 Landsberg am Lech – Landsberg Stadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26032002 - 86899 Landsberg am Lech – Landsberg Stadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26032002 - 86899 Landsberg am Lech – Landsberg Stadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26032002 - 86899 Landsberg am Lech – Landsberg Stadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26032002 - 86899 Landsberg am Lech – Landsberg Stadt

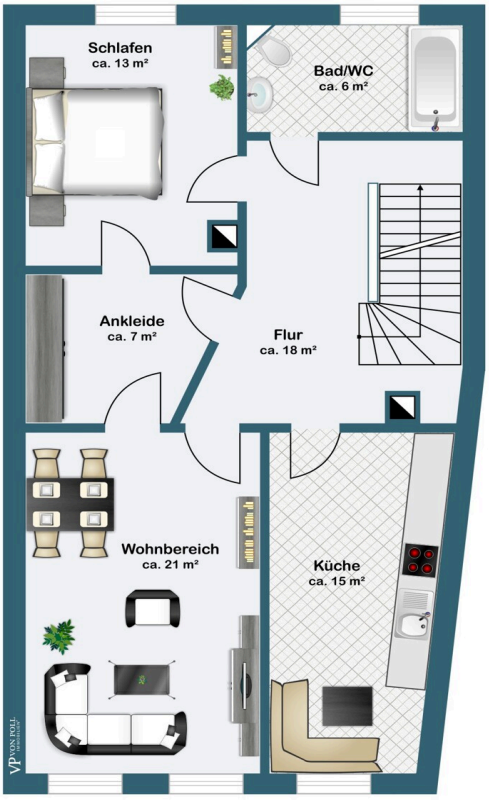
Die Immobilie

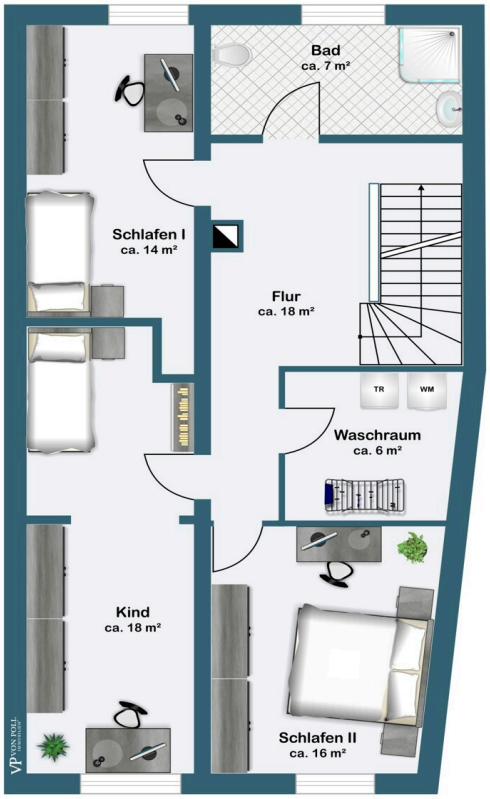




Objektnummer: 26032002 - 86899 Landsberg am Lech – Landsberg Stadt

Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26032002 - 86899 Landsberg am Lech – Landsberg Stadt

Ein erster Eindruck

Ein Investment, das sich trägt – ein Zuhause mit Geschichte, Seele und Weitblick.

Inmitten der malerischen Altstadt von Landsberg am Lech erwartet Sie ein seltenes Wohnerlebnis: Ein liebevoll saniertes Stadthaus aus dem Jahr 1450, das den Glanz vergangener Jahrhunderte mit kluger Wirtschaftlichkeit vereint. Direkt neben einer charmanten, stillgelegten Kirche gelegen, genießen Sie hier eine fast klösterliche Ruhe ohne Glockenläuten – und das mitten im pulsierenden Stadtleben.

Dieses Haus wurde nicht einfach nur renoviert – es wurde mit Blick für Details und Respekt vor seiner historischen Substanz revitalisiert. Mit insgesamt sechs großzügigen Zimmern bietet es ideale Entfaltungsmöglichkeiten für die ganze Familie oder die flexible Kombination aus Wohnen und Home-Office.

Das unvergleichliche Flair wird durch die originalen, sorgsam aufgearbeiteten Böden geprägt, die Geschichten aus über 500 Jahren erzählen und jedem Raum eine besondere Wärme verleihen. Passend dazu fügen sich die neuen Thermo-Holzsprossenfenster harmonisch in das Gesamtbild ein und heben den energetischen Standard, ohne die charakteristische Optik der historischen Fassade zu stören. Die stilrein gestalteten neuen Bäder ergänzen das historische Ambiente perfekt und schaffen ein Wellness-Feeling mit Seele.
Auch technisch ist die Immobilie mit einer effizienten Gasheizung aus dem Jahr 2017 bestens für zeitgemäßen Wärmekomfort gerüstet.

EIN KLUGES INVESTMENT:
Die ca. 50 m² große Gewerbefläche im Erdgeschoss ist vermietet und generiert verlässliche generiert verlässliche 9.200 € Mieteinnahmen pro Jahr.
Ihr Vorteil: Diese Einnahmen sind nicht nur ein starkes Argument bei Ihrer Finanzierung, sondern bieten durch die gewerbliche Komponente zusätzlich zur Denkmalschutz-AfA auch attraktive steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten. Das Haus trägt sich so ein Stück weit von selbst!

Objektnummer: 26032002 - 86899 Landsberg am Lech – Landsberg Stadt

Ausstattung und Details

DIE HIGHLIGHTS IM ÜBERBLICK
• Baujahr 1450 (Denkmalschutz)
• Platz für Familien: 5,5 Zimmer, davon 4 Schlafzimmer
• Gewerbe-Unit: 50 m² voll vermietet
• Gas-Zentralheizung von 2017
• stilgerechte neue Holzsprossenfenster (2021)
• zwei neue stilrein sanierte Badezimmer
• Wasserleitungen und Elektrik wurden modernisiert
• Besonderheit: Direkt an einer stillgelegten Kirche (kein Glockenläuten!)
• Außenfläche: für nur 100 € pro Jahr kann eine ca. 35 m² große Terrasse gepachtet werden

Objektnummer: 26032002 - 86899 Landsberg am Lech – Landsberg Stadt

Alles zum Standort

Landsberg am Lech, direkt an der Romantischen Straße gelegen, besticht durch seine malerische Altstadt, mittelalterliches Flair und eine lebendige Szene aus Boutiquen sowie Cafés. In prominenter Lage, direkt im Herzen des historischen Zentrums, erwartet Sie dieses Haus umgeben von gehobener Gastronomie und individuellen Einkaufsmöglichkeiten. Die Immobilie vereint auf seltene Weise historisches Ambiente mit dem Komfort einer modernen Kreisstadt und einer erstklassigen Infrastruktur – eine rare Gelegenheit für Liebhaber des zentralen und stilvollen Wohnens.

Objektnummer: 26032002 - 86899 Landsberg am Lech – Landsberg Stadt

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss
- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26032002 - 86899 Landsberg am Lech – Landsberg Stadt

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Vivianne Pucer

Maximilianstraße 4, 82319 Starnberg
Tel.: +49 8151 - 99 85 16 0
E-Mail: starnberg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com