Landsberg

5 Zimmer Reihenhaus in Citylage

Objektnummer: 26142003



KAUFPREIS: 548.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 126 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 128 m²

Objektnummer: 26142003 - 86899 Landsberg

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

Objektnummer: 26142003 - 86899 Landsberg

Auf einen Blick

Objektnummer	26142003
Wohnfläche	ca. 126 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	1999
Stellplatz	1 x Freiplatz, 6000 EUR (Verkauf), 1 x Garage, 14000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	548.000 EUR
Haustyp	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2026
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 50 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC

Objektnummer: 26142003 - 86899 Landsberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	22.07.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	120.7 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1999

Objektnummer: 26142003 - 86899 Landsberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26142003 - 86899 Landsberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26142003 - 86899 Landsberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26142003 - 86899 Landsberg

Die Immobilie

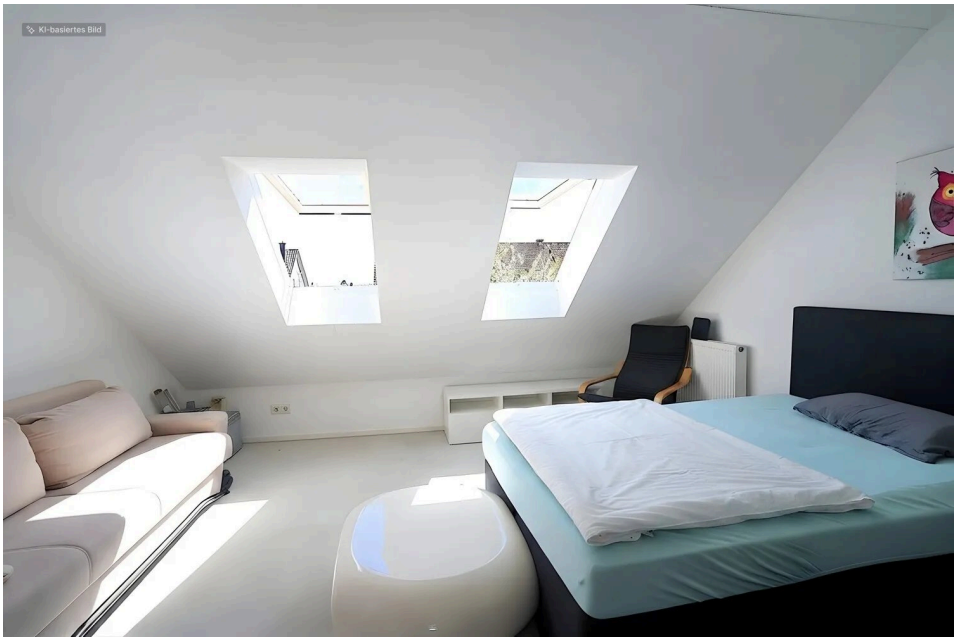




Objektnummer: 26142003 - 86899 Landsberg

Die Immobilie

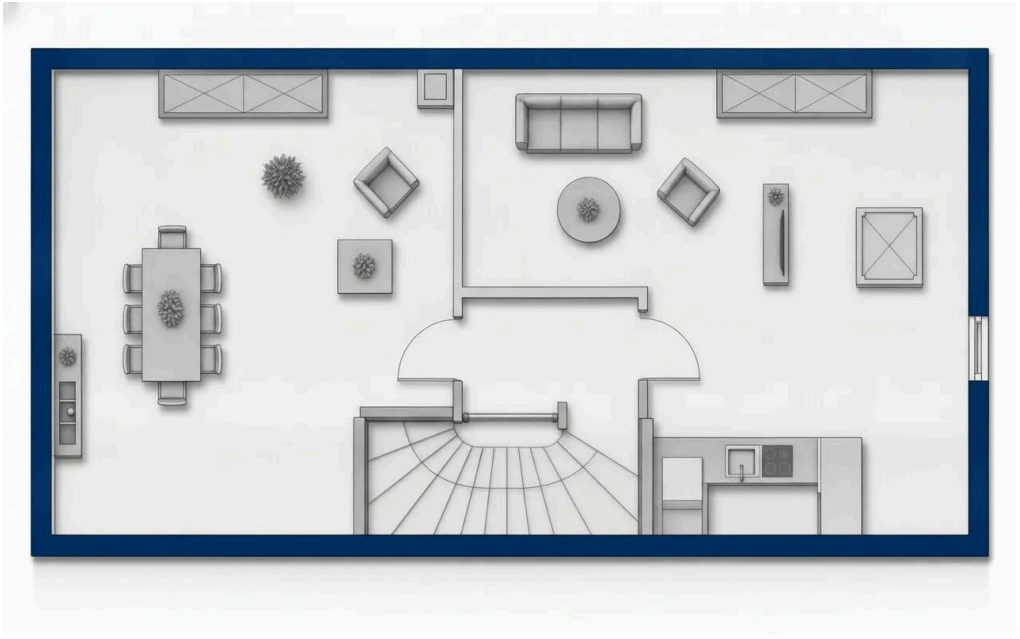




Objektnummer: 26142003 - 86899 Landsberg

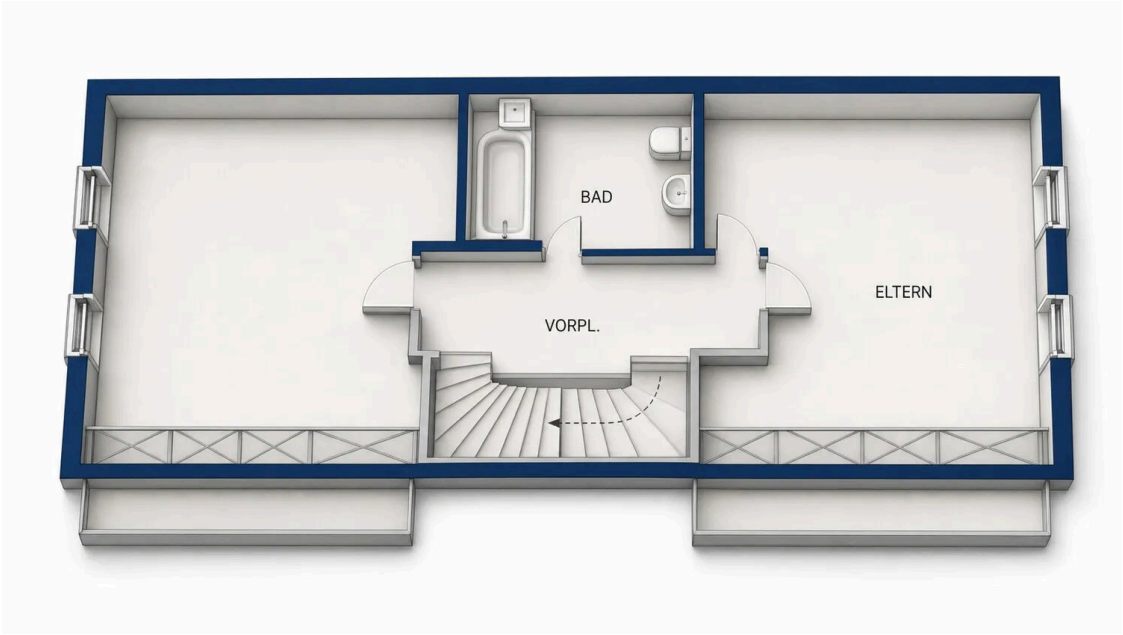
Die Immobilie

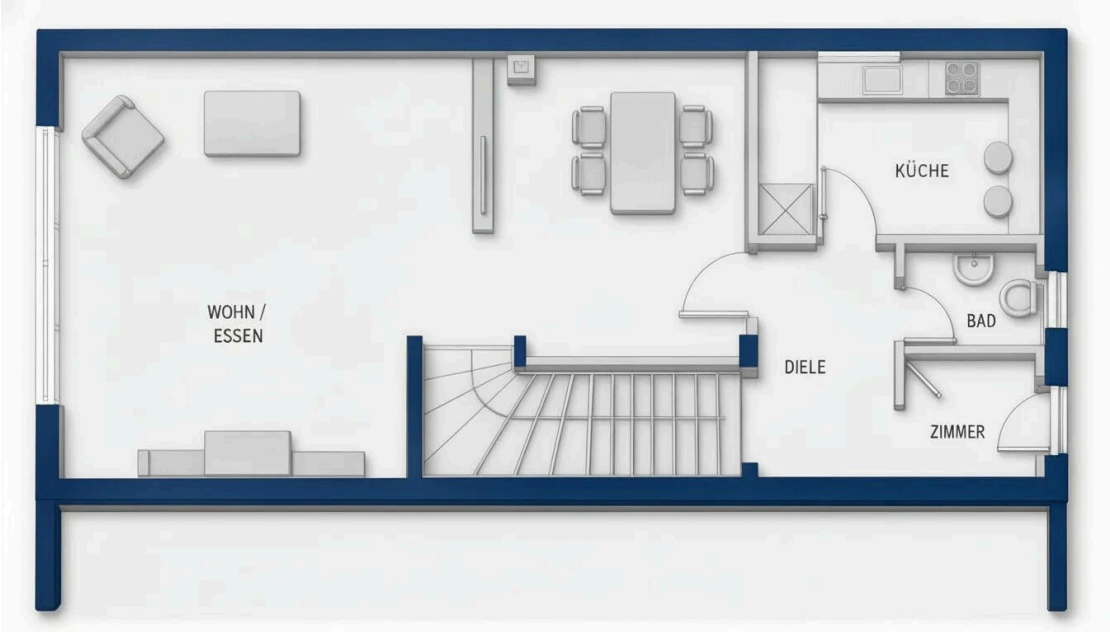




Objektnummer: 26142003 - 86899 Landsberg

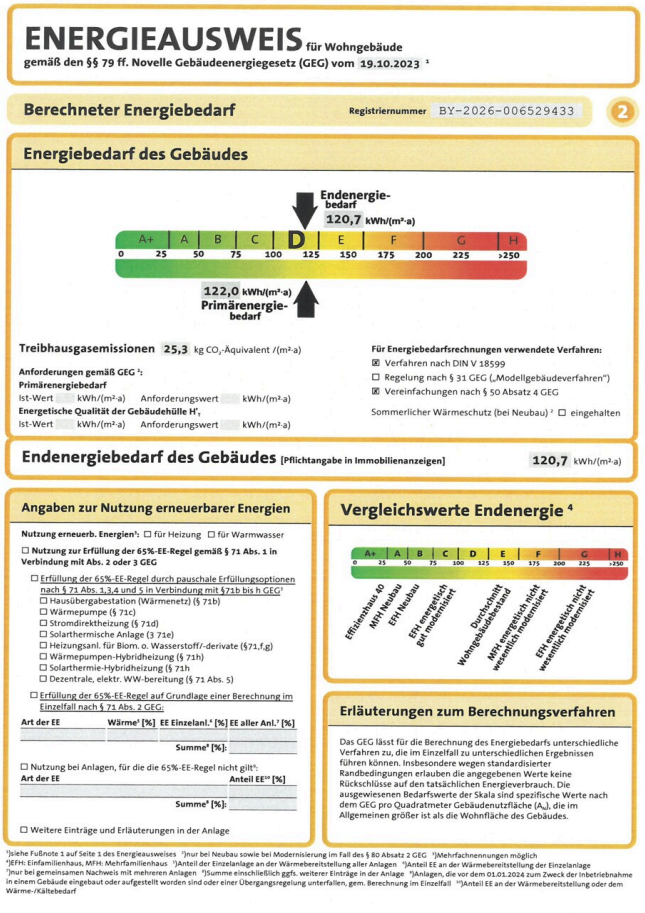
Die Immobilie





Objektnummer: 26142003 - 86899 Landsberg

Grundrisse



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude
gemäß den §§ 79 ff. Novelle Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 19.10.2023 [1]

Berechneter Energiebedarf — Registriernummer BY-2026-006529433 — 2

Energiebedarf des Gebäudes

Endenergiebedarf 120,7 kWh/(m²·a)

A+ | A | B | C | D | E | F | G | H
0 | 25 | 50 | 75 | 100 | 125 | 150 | 175 | 200 | 225 | >250

122,0 kWh/(m²·a) Primärenergiebedarf

Treibhausgasemissionen 25,3 kg CO_2-Äquivalent /(m²·a)

Anforderungen gemäß GEG [2]:
Primärenergiebedarf
Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)
Energetische Qualität der Gebäudehülle H'_T
Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Für Energiebedarfsrechnungen verwendete Verfahren:
☒ Verfahren nach DIN V 18599
☐ Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren")
☒ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) [2] ☐ eingehalten

Endenergiebedarf des Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 120,7 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerb. Energien[3]: ☐ für Heizung ☐ für Warmwasser

☐ Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 2 oder 3 GEG

☐ Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Abs. 1,3,4 und 5 in Verbindung mit §71b bis h GEG[3]
☐ Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)
☐ Wärmepumpe (§ 71c)
☐ Stromdirektheizung (§ 71d)
☐ Solarthermische Anlage (§ 71e)
☐ Heizungsanl. für Biom. o. Wasserstoff/-derivate (§71,f,g)
☐ Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
☐ Solarthermie-Hybridheizung (§ 71h
☐ Dezentrale, elektr. WW-bereitung (§ 71 Abs. 5)

☐ Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Abs. 2 GEG:

Art der EE	Wärme[3] [%]	EE Einzelanl.[4] [%]	EE aller Anl.[7] [%]
		Summe[8] [%]:	

☐ Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt[6]:

Art der EE	Anteil EE[10] [%]
	Summe[8] [%]:

☐ Weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie [4]

A+ | A | B | C | D | E | F | G | H
0 | 25 | 50 | 75 | 100 | 125 | 150 | 175 | 200 | 225 | >250

Effizienzhaus 40 · MFH Neubau · EFH Neubau · EFH energetisch gut modernisiert · Durchschnitt Wohngebäudebestand · MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert · EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

[1]siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises [2]nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG [3]Mehrfachnennungen möglich
[4]EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus [5]Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen [6]Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage
[7]nur bei gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen [8]Summe einschließlich ggfs. weiterer Einträge in der Anlage [9]Anlagen, die vor dem 01.01.2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gem. Berechnung im Einzelfall [10]Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kältebedarf

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: 26142003 - 86899 Landsberg

Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Reihenmittelhaus aus dem Baujahr 1999 steht für hohe Wohnqualität und spricht Paare und Familien, gleichermaßen an. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 126 m² auf einem Grundstück von ca. 128 m², bietet das Objekt ausreichend Raum für individuelle Bedürfnisse.

Bereits beim Betreten des Hauses fällt die die gut durchdachte Architektur auf. Der Garten lädt dank gepflegtem Rasen und Beeten zum Entspannen ein und verfügt zusätzlich über ein Gartenhaus.

Das Wohnzimmer besticht durch seine großzügige Fensterfront mit toller Belichtung, die eine freundliche Atmosphäre schafft. Der Wohn-/Essbereich ist offen gehalten. Die großzügige Markise im EG schafft einen gemütlichen und schattigen Terrassenplatz und der schöne eingewachsene Südgarten sorgt für eine Rückzugsmöglichkeit und für Entspannung. Die Kombination aus modernen Fliesen- und Vinylböden im EG und Bad wird durch helle Türen ergänzt. In den Obergeschossen ist ein Teppichboden ausgeführt. Die Küche ist ebenfalls modern gestaltet.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne, einer Dusche und WC ausgestattet. Ein weiteres WC befindet sich im Erdgeschoss. Im Obergeschoss und Dachgeschoss erwarten Sie 4 ruhige und helle Schlaf- bzw. Büroräume.

Auch funktionale Aspekte kommen nicht zu kurz: Ein separater Waschraum bietet genügend Platz für Waschmaschine, Trockner und Stauraum. Die Einzelgarage, ein weiterer Außenstellplatz sowie freie Stellplätze direkt vor dem Haus, bieten Platz für 3 Fahrzeuge.

Zuletzt wurde das Haus in den Jahren 2017 und 2026 (teilweise Bodenbeläge, Waschbecken und Innenanstrich) modernisiert, sodass es sich in einem sehr gepflegten Zustand präsentiert. Die effiziente Heizungsanlage gewährleistet zusammen mit den modernen Fenstern und Rollläden ein angenehmes Wohnklima und niedrige Verbrauchskosten. Das Haus ist aktuell vermietet, der Eigenbedarf ist in Abstimmung jedoch möglich. Die Küche, das Gartenhaus, die Hochbeete sowie die Markise sind Eigentum des Mieters.

Die Garage und der Außenstellplatz sind für zus. € 20.000,- zu erwerben. Dieses Reihenmittelhaus überzeugt durch seine gelungene Raumaufteilung und die ruhige und dennoch stadtnahe Lage. Bei Interesse, freue wir uns auf Ihre Anfrage.

Objektnummer: 26142003 - 86899 Landsberg

Ausstattung und Details

- effiziente Gasheizung
- Isolierverglasung
- großzügige Dachflächenfenster
- Rolladen
- moderne Fliesen- und Vinylböden
- teilweise Teppichböden
- helle Türen
- Markise auf der Südseite
- schön eingewachsener Südgarten
- Gartenhaus
- Hochbeete
- Bad mit Wanne und Dusche
- WC im EG
- komplett unterkellert
- Wasch- und Technikraum
- Einzelgarage und seperater Außenstellplatz
- freie Stellplätze vor dem Haus

Objektnummer: 26142003 - 86899 Landsberg

Alles zum Standort

Landsberg am Lech präsentiert sich als eine lebendige und zugleich behagliche bayerische Kreisstadt, die mit ihrer stabilen Bevölkerungsentwicklung und soliden Infrastruktur ein ideales Umfeld für Familien schafft. Die Nähe zu den wirtschaftlichen Zentren München und Augsburg, in ca. 30 Minuten Entfernung, ermöglicht eine attraktive Balance zwischen beruflicher Flexibilität und einem naturnahen Lebensstil.

In Landsberg finden Sie ein harmonisches Wohnumfeld, das von einer ausgewogenen demografischen Struktur und einer nachhaltigen Wohnraumnachfrage geprägt ist. Die Stadt bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und Erholung. Die verkehrsgünstige Lage mit gut ausgebauten Bus- und Bahnverbindungen, etwa 2 Minuten zu den nächsten Bushaltestellen „Landsberg, Ludwig-Ganghofer-Straße“ und „Am Kornfeld West“ sowie 12 bis 14 Minuten Fußweg zum Bahnhof „Landsberg (Lech) Schule“ und „Landsberg (Lech)“, garantiert eine unkomplizierte Anbindung an die umliegenden Regionen.

Besonders wertvoll ist das vielfältige Bildungsangebot in unmittelbarer Nähe. Innerhalb von nur wenigen Gehminuten befinden sich renommierte Einrichtungen. Kindergärten wie „Heilig Kreuz“ und der Evangelische Kindergarten sind in 7 bis 9 Minuten erreichbar, während Grundschulen und die Volkshochschule in einem Radius von 9 bis 15 Minuten Fußweg liegen.

Auch in puncto Gesundheit und Wohlbefinden ist Landsberg am Lech hervorragend aufgestellt. Fachärzte und Zahnärzte sind in nur etwa 10 Minuten zu Fuß erreichbar, und das Klinikum Landsberg am Lech sowie weitere spezialisierte Kliniken sind in wenigen Autominuten erreichbar. Für die Freizeitgestaltung laden zahlreiche Spielplätze und Sportanlagen, wie der Spielplatz Lena-Christ-Straße und der Sportplatz BSL, zu aktiven Stunden im Freien ein. Kulturinteressierte genießen das nahegelegene Stadttheater, das in nur 6 Minuten zu Fuß erreichbar ist, und bietet spannende Programme für Groß und Klein.

Das gastronomische Angebot rundet das Umfeld mit einer Vielzahl an Cafés und Restaurants ab, die von gemütlichen Treffpunkten bis hin zu kinderfreundlichen Lokalen reichen und zum gemeinsamen Verweilen einladen.

Insgesamt überzeugt Landsberg am Lech als ein Ort, der Ihnen nicht nur ein sicheres und geborgenes Zuhause bietet, sondern auch durch seine hervorragende Infrastruktur, die Nähe zu Bildungseinrichtungen und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten eine lebenswerte Zukunftsperspektive schafft.

Objektnummer: 26142003 - 86899 Landsberg

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