

Landsberg am Lech

# Doppelhaushälfte in Bestlage

????????? ??????????: 24142044



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

???? ??????: 620.000 EUR • ??????????: ca. 126 m<sup>2</sup> • ?????????: 5 • ??????? ???? : 447 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 24142044 - 86899 Landsberg am Lech

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ?????????????????? ??? ???????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ???????????????
- ??????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 24142044 - 86899 Landsberg am Lech

?? ??? ??????

???????? ??????????	24142044
????????????	ca. 126 m <sup>2</sup>
????? ??????	?????????????? ??????
?????????	5
????????????? ???	4
????????????	
???????????	2
????? ??????????????	1963
????? ??????????????	1 x ??????, 1 x ?????

????? ????????	620.000 EUR
?????????????	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ????????????????	2018
?????????	???????
?????????????????	
?????????????????????????	ca. 65 m <sup>2</sup>
???????	?????????, WC ?????????????, ??????, ????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 24142044 - 86899 Landsberg am Lech

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ????????????	?????	????????? ??????? ?????????????	180.40 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	25.02.2035	????????????? ????????????????? ?????????????	F
????? ????????????	?????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1963

???????? ??????????: 24142044 - 86899 Landsberg am Lech

?? ?????????



???????? ??????????: 24142044 - 86899 Landsberg am Lech

?? ?????????



???????? ??????????: 24142044 - 86899 Landsberg am Lech

?? ?????????



???????? ??????????: 24142044 - 86899 Landsberg am Lech

?? ?????????





???????? ??????????: 24142044 - 86899 Landsberg am Lech

?? ?????????



???????? ??????????: 24142044 - 86899 Landsberg am Lech

?? ?????????



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)

???????? ??????????: 24142044 - 86899 Landsberg am Lech

?? ?????????



???????? ??????????: 24142044 - 86899 Landsberg am Lech

???????





## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

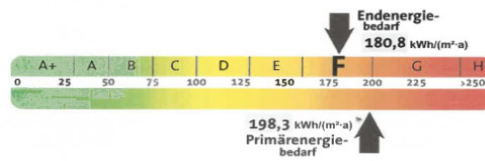
gemäß den §§ 79 ff. Novelle Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 19.10.2023 <sup>1</sup>

### Berechneter Energiebedarf

Registriernummer BY-2025-005594762

2

### Energiebedarf des Gebäudes



Treibhausgasemissionen 52,3 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)

Anforderungen gemäß GEG <sup>2</sup>:  
**Primärenergiebedarf**  
 Ist-Wert kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert kWh/(m<sup>2</sup>·a)  
**Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sup>3</sup>**  
 Ist-Wert kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert kWh/(m<sup>2</sup>·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)  eingehalten

**Endenergiebedarf des Gebäudes** [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] **180,8 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**

### Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerb. Energien<sup>4</sup>:  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<sup>5</sup>  
 Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)  
 Wärmepumpe (§ 71c)  
 Stromdirektheizung (§ 71d)  
 Solarthermische Anlage (§ 71e)  
 Heizungsanl. für Biom. o. Wasserstoff/-derivate (§ 71f, g)  
 Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)  
 Solarthermie-Hybridheizung (§ 71i)  
 Dezentrale, elektr. WW-Bereitung (§ 71 Abs. 5)  
 Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Abs. 2 GEG:  

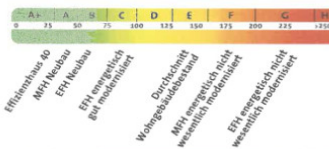
Art der EE	Wärme <sup>6</sup> [%]	EE Einzelanl. <sup>7</sup> [%]	EE aller Anl. <sup>8</sup> [%]
			Summe <sup>9</sup> [%]:

 Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt<sup>4</sup>:  

Art der EE	Anteil EE <sup>10</sup> [%]
	Summe <sup>9</sup> [%]:

 Weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

### Vergleichswerte Endenergie <sup>4</sup>



### 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<sub>n</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup>Siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises. <sup>2</sup>Nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG. <sup>3</sup>Mehrfachnennungen möglich. <sup>4</sup>EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus. <sup>5</sup>Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen. <sup>6</sup>Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage. <sup>7</sup>Nur bei gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen. <sup>8</sup>Summe einschließlich ggf. weiterer Einträge in der Anlage. <sup>9</sup>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. <sup>10</sup>Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kältebedarf.

???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ?? ??????? ?? ???? ??????. ??? ??  
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ?? ?????????? ?? ?????????????.

???????? ??????????: 24142044 - 86899 Landsberg am Lech

??? ?????? ???????????

Charmante Doppelhaushälfte mit großzügigem Garten in Top-Lage von Landsberg am Lech. Diese massiv gebaute Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1963 besticht durch ihre hervorragende Lage in Landsberg am Lech sowie durch ihr großzügiges Platzangebot – sowohl im Innen- als auch im Außenbereich. Der Zugang zum Haus erfolgt über die nördliche Seite. Ein einladender Wintergarten führt zur Haustür und bietet einen geschützten Eingangsbereich. Im Erdgeschoss befindet sich ein Gäste-WC sowie eine helle, über Eck belichtete Küche im charmanten Landhausstil, die mit modernen Elektrogeräten ausgestattet ist. Direkt angrenzend liegt das großzügige Wohnzimmer mit einer Fläche von ca. 30 m<sup>2</sup>, das genügend Platz für einen Essbereich und eine gemütliche Wohnlandschaft bietet. Von hier aus gelangt man auf die sonnige Süd-Terrasse, die zum Verweilen einlädt. Das Wohnzimmer und die Wohnräume des Obergeschoßes sind mit Parkett ausgestattet, was eine warme und angenehme Atmosphäre schafft. Im ersten Obergeschoss stehen zwei Kinderzimmer, ein Elternschlafzimmer mit eigenem Balkon sowie ein Badezimmer mit Badewanne zur Verfügung. Das ausgebaute Dachgeschoss bietet zusätzlichen Raum, der flexibel als weiteres Kinderzimmer, Gästezimmer oder Büro genutzt werden kann. Der Keller verfügt über vier Räume, darunter ein Heizungskeller, ein Waschraum sowie zwei weitere Kellerräume, die wertvollen Stauraum bieten. Ein direkter Kellerzugang von außen sorgt für zusätzlichen Komfort. Beheizt wird das Haus über eine Zentralheizung mit Ölbrenner. Zum Haus gehört außerdem eine Garage sowie ein weiterer Gartenteil im südlichen Bereich des Grundstücks. Besonders hervorzuheben ist der für eine Doppelhaushälfte großzügige Garten im Norden, der viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Diese Immobilie vereint eine attraktive Wohnlage mit großzügigem Platzangebot und einem durchdachten Grundriss – ideal für Familien oder Paare, die Wert auf ein gemütliches Zuhause mit viel Raum zum Entfalten legen. Über Ihre Kontaktaufnahme freuen wir uns.

??????? ???????: 24142044 - 86899 Landsberg am Lech

???????????????? ???? ??????????

- Garage
- Kunststoffenster Doppelverglasung
- Einbauküche im Landhausstil
- Massivbauweise
- Balkon mit Südausrichtung
- Terrasse mit Südausrichtung
- Vinylböden
- Parkettböden
- Laminatböden
- Rollläden
- Ausgebautes Dachgeschoss
- Massivholz-Treppenhaus
- Bad mit Badewanne
- Gäste WC
- Keller mit Außentreppe
- Großzügiger Garten im Norden des Grundstücks

??????? ???????: 24142044 - 86899 Landsberg am Lech

??? ??? ??? ???????????

Die großzügige Doppelhaushälfte in Landsberg liegt in einer gut erschlossenen, ruhigen Wohngegend mit hervorragender Verkehrsanbindung. In unmittelbarer Nähe befinden sich mehrere Schulen, Kindergärten, Nahversorger und auch Einkaufszentren. Landsberg am Lech, eine malerische Stadt im Herzen Bayerns mit rund 30.000 Einwohnern, besticht durch ihre einzigartige Lage und ihren hohen Freizeitwert. Die historische Altstadt, geprägt von gut erhaltenen mittelalterlichen Gebäuden und idyllischen Plätzen, lädt zum Flanieren und Entdecken ein. 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, Museen und Galerien sorgen für Abwechslung und Einblicke in die Geschichte der Region. Das historische Bayertor, ein Wahrzeichen von Landsberg, befindet sich nur einen Spaziergang weit vom Haus entfernt. 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. Der Landsberger Wildpark, gleich nebenan, lädt zu Spaziergängen oder auch Wanderungen mit Einkehr ein. Die nahegelegenen Alpen bieten Bergwandermöglichkeiten und Skigebiete, während Seen wie der Ammersee zu Wassersportaktivitäten einladen. Die Nähe zu München und Augsburg, die jeweils in etwa 30 Minuten per Auto zu erreichen sind, macht Landsberg auch für Pendler attraktiv. Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut und Landsberg ist seit Kurzem integriert in den Münchner Verkehrsverbund. 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.



???????? ??????????: 24142044 - 86899 Landsberg am Lech

?????? ????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.2.2035. Endenergiebedarf beträgt 180.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963. Die Energieeffizienzklasse ist F.

???????? ??????????: 24142044 - 86899 Landsberg am Lech

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

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)