

# Exposé

**Dachgeschoßwohnung in Landsberg am Lech**

**Schönes Wohnen in Landsberg am Lech. Mit Stellplatz.  
Sofort frei.**



Objekt-Nr. OM-418286

**Dachgeschoßwohnung**

Verkauf: **292.000 €**

Ansprechpartner:  
Herr T. Rüttermann

86899 Landsberg am Lech  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1983	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	61,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Öl	Etage	3. OG
Hausgeld mtl.	275 €	Stellplätze	1
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Sehr guter Grundriss trifft auf hochwertige Renovierung. Die freie, rund 61 m<sup>2</sup> große Wohnung aus dem Jahr 1983 wurde gerade umfassend saniert und ist damit ideal, um direkt einzuziehen oder zu vermieten. Kein Aufwand. Sofort starten.

Und das in angenehmer Atmosphäre. Über das Treppenhaus (ohne Aufzug) gelangen Sie bequem in den 3. Stock zum Wohnungseingang. Dort empfängt Sie die Diele mit einem schönen Garderobenbereich und einem Zugang zu einer praktischen Abstelle.

Das ebenfalls anschließende lichtdurchflutete Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon mit Bergblick lädt dazu ein, den Feierabend bei einem Glas Wein oder einer Tasse Kaffee ausklingen zu lassen.

Das Schlafzimmer mit einer gemütlichen Dachgaube schenkt Ruhe und Geborgenheit, um viel Kraft für den nächsten Tag zu tanken. Die separate Küche mit extra Speisekammer bietet genügend Platz, um Ihre kulinarischen Ideen zu entfalten. Das ebenfalls neue Badezimmer mit großen Fliesen und einer Badewanne ist ein weiteres Highlight.

Zum Objekt gehört ein der Wohnung zugewiesener Außenstellplatz, der im Kaufpreis selbstverständlich inbegriffen ist. Das bedeutet: entspanntes nach Hause kommen.

### Highlights auf einen Blick

- ca. 61 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit optimalem Schnitt
- Helles Wohnzimmer mit Balkon und Blick in die Berge
- Großes elegantes Schlafzimmer mit der Möglichkeit einen 3.50m Schrank zu stellen
- Schöne gemütliche Küche mit Dachfenster und extra Speis
- Elegantes Bad mit Dachfenster und Waschmaschinen-Möglichkeit
- Ruhige Lage mit hervorragendes Anbindung
- Ideal für Singles, Paare oder als Kapitalanlage

## Ausstattung

Komplettsanierung Ende 2025:

Neuer hochwertiger Eichen-Vinyl Boden von Parador

Neue Fenster in allen Räumen - so geht Energiesparen

Neue VELUX Dachfenster in Küche und Bad

Neues Bad mit Badewanne und modernen Sanitärelementen

Küchenbereich neu mit großen Fliesen und hellem Dachfenster

Elektrik neu mit Schalterserie Berker S1 in weiß matt

Wände komplett neu verspachtelt und mit hochwertiger hochdeckender Farbe gestrichen

Neu in weiß lackierte Türen und neue Schlösser und Türdrückergarnituren

Digitale Thermostate mit Programmiermöglichkeit

Im Bad gibt es einen modernen Boiler, der für die Warmwasseraufbereitung zuständig ist. Damit lässt sich energetisch sehr effizient der Warmwasserverbrauch steuern. Zusätzlich kann im Bad eine Waschmaschine aufgestellt werden.

Zur Wohnung gehört ein separates Kellerabteil, das zusätzlich wertvollen Stauraum schafft. Die Anlage bietet zusätzlich einen bequem erreichbaren Fahrradkeller.

**Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller

## Sonstiges

Die Bilder sind reale Bilder der Wohnung und NICHT KI generiert.

Keine Maklerprovision, d.h. damit ein noch attraktiveres Angebot.

## Lage

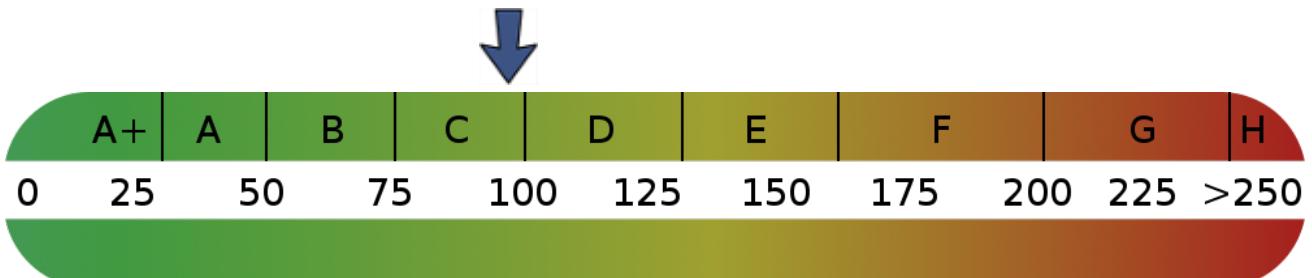
Die Wohnung liegt in einer sehr gepflegten Wohnanlage in Landsberg am Lech – einer Stadt, die Tradition und Moderne perfekt verbindet. Die historische Altstadt mit ihren charmanten Gassen, Cafés und Boutiquen ist wenige Minuten entfernt. Gleichzeitig genießen Sie die Nähe zur Natur: Spaziergänge am Lech oder Ausflüge ins Umland beginnen praktisch vor der Haustür.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	98,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Wohlfühlen in hellem Räumen

# Exposé - Galerie



Erholsam Schlafen



Aufwachen mit der Morgensonne

# Exposé - Galerie



Kochen macht hier einfach Spaß

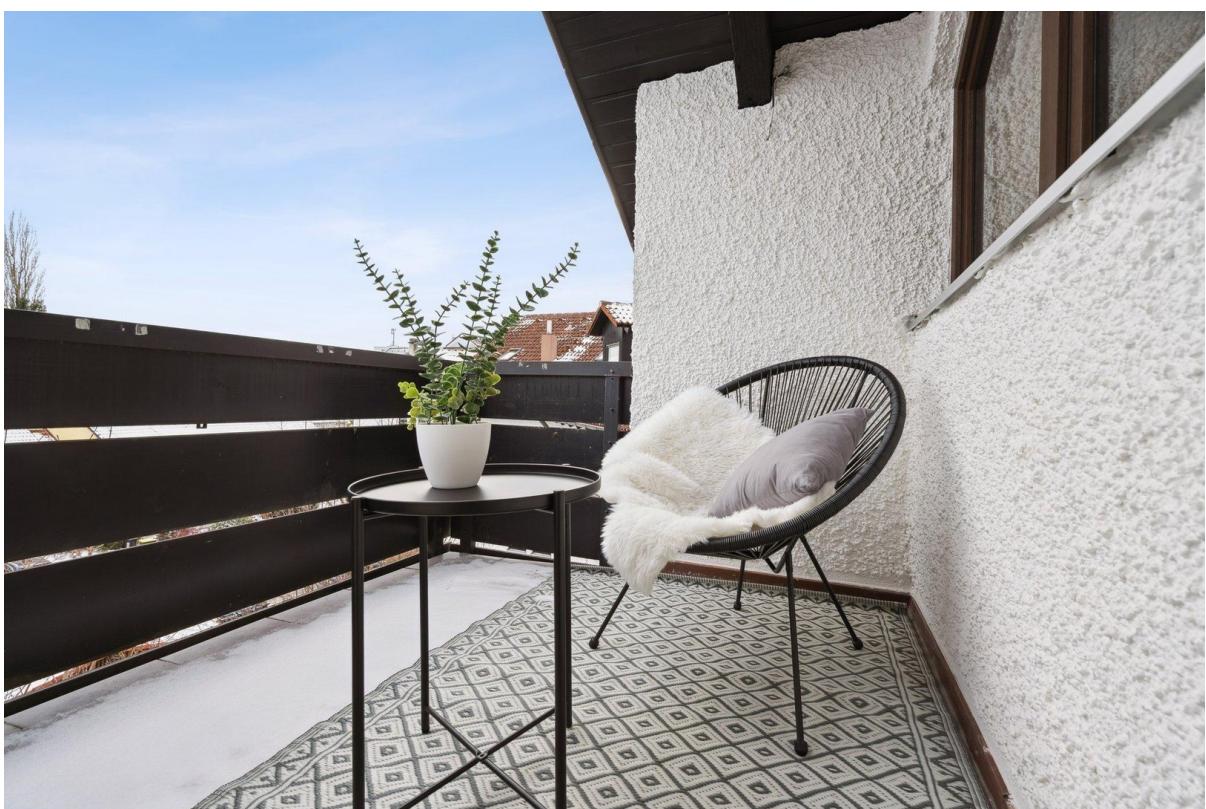


Baden macht hier Freude

# Exposé - Galerie



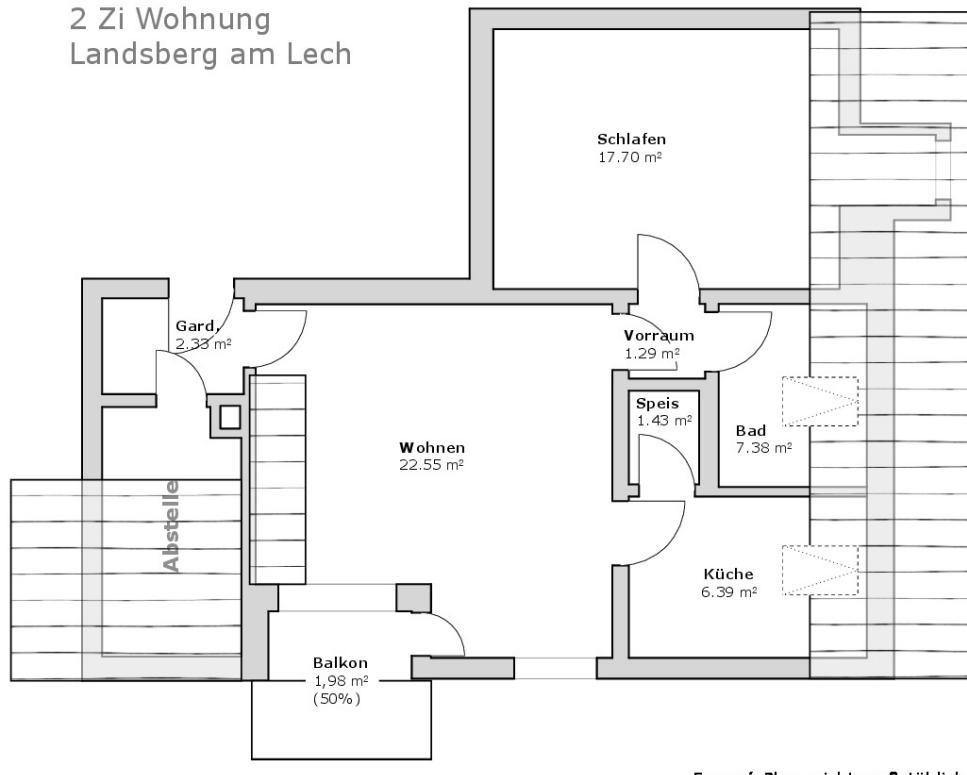
Moderne Sanitärobjekte



Der Balkon mit Bergblick

# Exposé - Grundrisse

**Grundriss**  
2 Zi Wohnung  
Landsberg am Lech



Exposé-Plan, nicht maßstäblich

# **Exposé - Anhänge**

## **1. Energieausweis**

# ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom<sup>1</sup> 18. November 2013

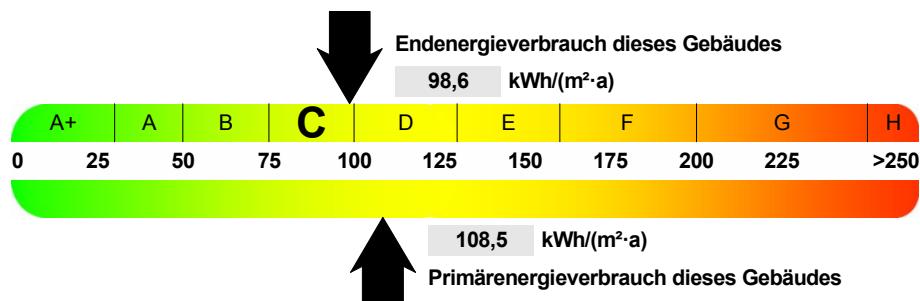
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer<sup>2</sup>

BY-2018-001729016

3

## Energieverbrauch



## Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

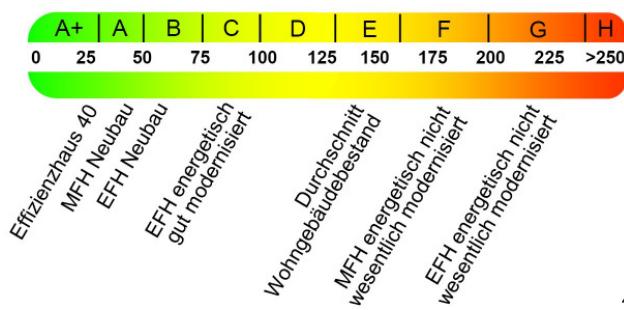
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

98,6 kWh/(m²·a)

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	bis	Energieträger <sup>3</sup>	Primär-energie-faktor-	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor
01.01.2015	31.12.2017	Heizöl	1,10	486190	—	486190	0,93
01.01.2015	31.12.2017	Warmwasserzuschlag	1,10	115416	115416	—	

## Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

4

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( $A_N$ ) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser-oder Kühlpauschale in kWh

<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus