

Landsberg, Landsberg am Lech – Landsberg Stadt  
**barrierefreie 4 Zimmer-Wohnung**

*Objektnummer: 24142014*



**MIETPREIS: 1.990 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 150 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4.5**

Objektnummer: 24142014 - 86899 Landsberg, Landsberg am Lech – Landsberg Stadt

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

Objektnummer: 24142014 - 86899 Landsberg, Landsberg am Lech – Landsberg Stadt

## Auf einen Blick

Objektnummer	24142014
Wohnfläche	ca. 150 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	01.05.2024
Etage	2
Zimmer	4.5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	2015
Stellplatz	1 x Tiefgarage
Stellplatz	2 x Tiefgarage, 60 EUR (Miete)

Wohnung	Etagenwohnung
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 15 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Gäste-WC, Balkon

Objektnummer: 24142014 - 86899 Landsberg, Landsberg am Lech – Landsberg Stadt

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergiebedarf	32.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	28.04.2024	Energie-Effizienzklasse	A
Befuerung	Gas		

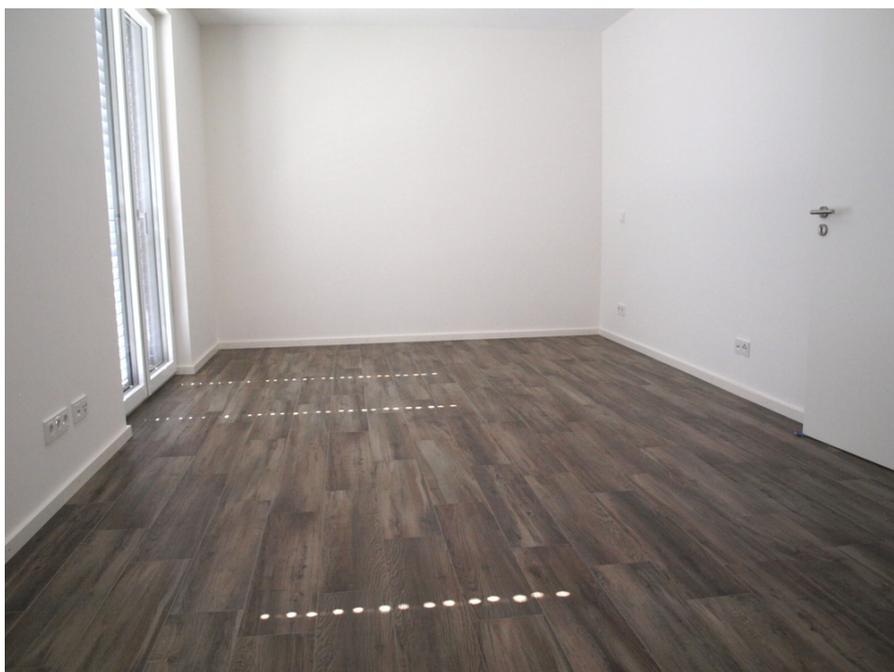
Objektnummer: 24142014 - 86899 Landsberg, Landsberg am Lech – Landsberg Stadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24142014 - 86899 Landsberg, Landsberg am Lech – Landsberg Stadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24142014 - 86899 Landsberg, Landsberg am Lech – Landsberg Stadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24142014 - 86899 Landsberg, Landsberg am Lech – Landsberg Stadt

## Die Immobilie



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)

Objektnummer: 24142014 - 86899 Landsberg, Landsberg am Lech – Landsberg Stadt

## Die Immobilie



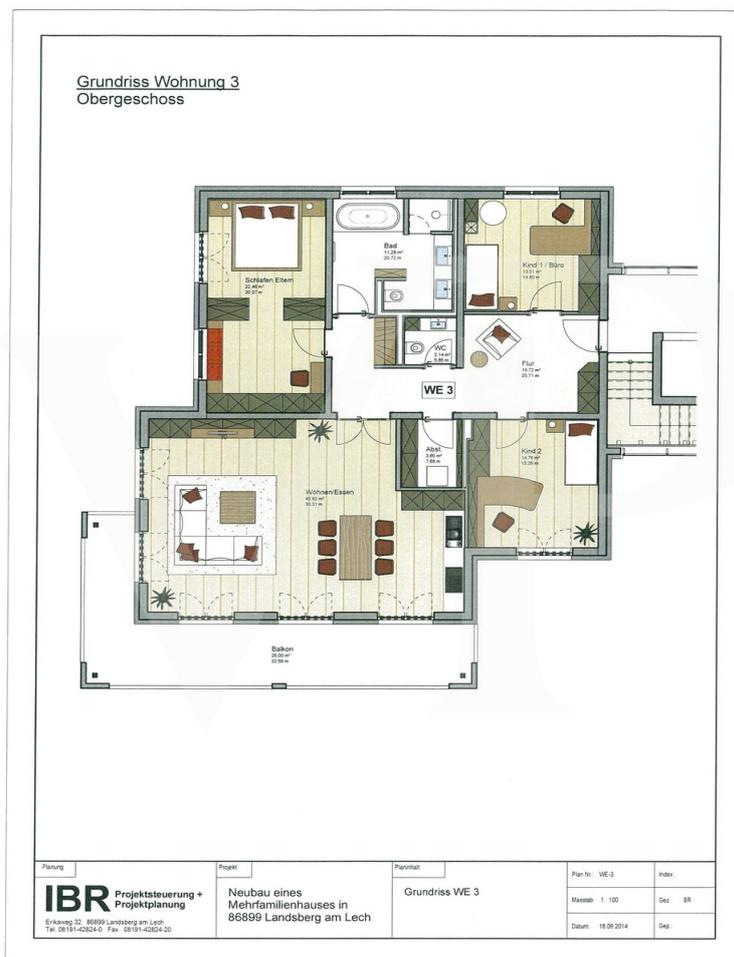
Objektnummer: 24142014 - 86899 Landsberg, Landsberg am Lech – Landsberg Stadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24142014 - 86899 Landsberg, Landsberg am Lech – Landsberg Stadt

## Grundrisse



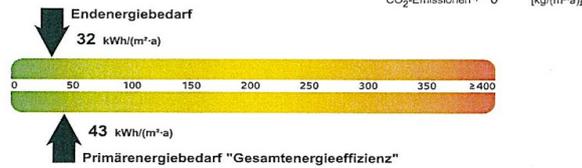
# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Adam-Vogt-Straße 16, 88899 Landeberg am Le

2

## Energiebedarf



Anforderungen gemäß EnEV<sup>2)</sup>

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 43 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 65 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub>

Ist-Wert 0,37 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert 0,50 W/(m<sup>2</sup>·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☒ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen  
verwendetes Verfahren

☒ Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

☐ Verfahren nach DIN V 18599

☐ Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

## Endenergiebedarf

Energieträger	Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m <sup>2</sup> ·a) für			Gesamt in kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
	Heizung	Warmwasser	Hilfsgeräte <sup>4)</sup>	
[Erdgas]	15,4	11,2	0,0	26,6
Hilfsenergie Strom	1,0	0,4	3,8	5,2
	0,0	0,0	0,0	0,0

## Ersatzmaßnahmen<sup>3)</sup>

Anforderungen nach § 7 Nr. 2 EEWärmeG

☐ Die um 15 % verschärften Anforderungswerte sind eingehalten.

Anforderungen nach § 7 Nr. 2 i. V. m. § 8 EEWärmeG

Die Anforderungswerte der EnEV sind um % verschärft.

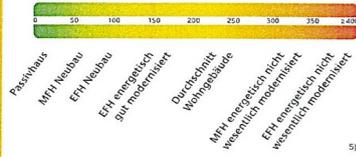
Primärenergiebedarf

Verschärfter Anforderungswert: kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Transmissionswärmeverlust H<sub>T</sub>

Verschärfter Anforderungswert: W/(m<sup>2</sup>·K)

## Vergleichswerte Endenergiebedarf



## Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs zwei alternative Berechnungsverfahren 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 sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>).

<sup>1)</sup> Freiwilige Angabe. <sup>2)</sup> bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Abs. 1 Satz 2 EnEV. <sup>3)</sup> nur bei Neubau im Falle der Anwendung von § 7 Nr. 2 Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz. <sup>4)</sup> Ggf. winterzeitlich im Kühlmodus. <sup>5)</sup> EFH: Einfamilienhäuser; MfH: Mehrfamilienhäuser.

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: 24142014 - 86899 Landsberg, Landsberg am Lech – Landsberg Stadt

## Ein erster Eindruck

Die zentrumnahe, neuwertige 4 1/2 Zimmer-Wohnung, nahe des Lechs, besticht durch ihre hervorragende Belichtung durch sehr große, raumhohe Fensterelemente, durch die ökologische und nachhaltige Bauweise und durch die hohe Ausstattungsqualität. Die Beleuchtung ist sehr elegant in den abgehängten Decken integriert. Sie erreichen alle Ebenen des Hauses mit einem komfortablen, leisen Aufzug. Ihr neues, luxuriöses Domizil empfängt Sie mit einer sehr großzügigen Raumhöhe von ca. 2,70 m. Die Wohnung wurde aktuell frisch gestrichen. Alle Gemeinschaftsbereiche, einschl. Tiefgarage, sind barrierefrei ausgeführt. Die angebotene Wohnung ist nach Süden und Westen ausgerichtet und verfügt über 3 Schlafzimmer, ein Gäste-WC, ein geräumiges Bad, einen sep. Hauswirtschaftsraum, eine Diele und einen luxuriösen Wohnbereich. Durch die Ecklage genießt man über den Tag verteilt, auf dem großzügigen Balkon, die Morgens-/Mittags- und Abendsonne. Das Bad ist mit bodengleicher Dusche, WC, praktischen Badmöbeln und einem Doppelwaschtisch ausgerüstet. Ein weiteres WC ist ebenfalls vorhanden. Im separaten Hauswirtschaftsraum ist ausreichend Platz für eine Waschmaschine, einen Trockner sowie Vorratsschränke. In der großzügigen Diele ist reichlich Platz für Schränke/Einbauten und die Garderobe. Durch die hochwertigen Dreischiebenisoliertglasfenster, die hochwertige Außendämmung und die kontrollierte Wohnraumlüftung, wird neben hohem Schallschutz auch ein sehr niedriger Energieverbrauch gewährleistet. Die Nebenkosten werden jährlich, gem. tatsächlichem Verbrauch abgerechnet. Der Abstellraum im Keller hat ca. 15 qm ist nicht einsehbar und mit Licht und Steckdosen ausgerüstet. Der Wohnung sind 2 sehr großzügige Tiefgaragenstellplätze zugeordnet, welche für je € 60,- anzumieten sind. Für die moderne, helle Küche, sowie die Einbaumöbel im Bad und WC, mit einem Neupreis von über € 30.000,- wird ein Mietpreis von € 60,- aufgerufen. Die Wohnung steht ab Mai 2024 zur Verfügung. Bei Interesse freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme.

Objektnummer: 24142014 - 86899 Landsberg, Landsberg am Lech – Landsberg Stadt

## Ausstattung und Details

leiser, sparsamer Aufzug  
barrierefreie Wohnung, auch Gemeinschaftsbereiche  
Designerwaschtisch und Armaturen  
moderne, helle Badmöbel  
Abgehängte Decke mit Einbau-LED im Bad und Wohnraum  
elektrische Außen-Jalousien und Rolläden  
hochwertige Isolierverglasung, teilweise raumhohe Fenster  
kontrollierte Wohnraumbelüftung mit Wärmerückgewinnung  
edler Fliesenboden in Eichenholzoptik  
moderne Netzwerkverkabelung  
Multifunktionalanschlüsse  
hochwertige Innentüren, Schalter und Einrichtungen  
teilweise Glastüren  
hervorragender Schallschutz  
moderne Gasheizung und Solarthermie  
helle, großzügige Tiefgarage

Objektnummer: 24142014 - 86899 Landsberg, Landsberg am Lech – Landsberg Stadt

## Alles zum Standort

Landsberg am Lech liegt rund 50 Kilometer westlich von München. Aufgrund der guten Anbindung an die A96 auch für Pendler sehr interessant. Die Wohnanlage liegt wunderbar ruhig in einem gewachsenen Wohngebiet in der Schwaighofsiedlung, nahe am Lech. Alle Dinge des täglichen Bedarfs, wie Geschäfte, Banken, Schulen, Kindergärten, Ärzte und Gastsätten erreichen Sie fußläufig im nahen Umfeld. Die Altstadt von Landsberg ist zu Fuß in ca. 8 Minuten und der Bahnhof in wenigen Minuten zu erreichen. Den Lech erreichen Sie in ca. 5 Minuten und die nächste Bushaltestelle ist im direkten Umfeld. Die Autobahnanbindung ist hervorragend, so erreichen Sie die nächst größeren Städte wie München, Augsburg und Kaufbeuren in ca. 25 - 30 Min. Badesseen sind im direkten Umland und der Ammersee ist ca. 20 Min. entfernt. Skigebiete in den Alpen erreichen Sie in ca. 1 Std. Entfernung. Landsberg ist eine historisch interessante Stadt mit hohem Freizeit- und Wohnwert.

Objektnummer: 24142014 - 86899 Landsberg, Landsberg am Lech – Landsberg Stadt

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.4.2024. Endenergiebedarf beträgt 32.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014. Die Energieeffizienzklasse ist A. Unser Service für Sie als Eigentümer: Wir bewerten gern kostenfrei Ihre Immobilie entsprechend dem aktuellen Marktwert, entwickeln eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufsstrategie und stehen Ihnen bis zum erfolgreichen Verkauf zur Verfügung. VON POLL IMMOBILIEN steht als Maklerunternehmen mit seinen Mitarbeitern und Kollegen für die Werte Seriosität, Zuverlässigkeit und Diskretion. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. Wir können Ihnen bereits in den ersten Gesprächen mitteilen, wie viele vorgemerkte Suchinteressenten wir haben. Kommen Sie einfach bei uns vorbei, rufen Sie uns an oder senden Sie uns eine E-Mail – wir freuen uns, Sie kennen zu lernen. Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Veräußerer 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.

Objektnummer: 24142014 - 86899 Landsberg, Landsberg am Lech – Landsberg Stadt

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)