Kaufering – Landsberg Land Norden

Herrschaftlicher Landsitz

Objektnummer: 23142034_b

KAUFPREIS: 1.498.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 360 m² • **ZIMMER:** 8 • **GRUNDSTÜCK:** 2.010 m²

Objektnummer: 23142034_b - 86916 Kaufering – Landsberg Land Norden

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

Objektnummer: 23142034_b - 86916 Kaufering – Landsberg Land Norden

Auf einen Blick

Objektnummer	23142034_b
Wohnfläche	ca. 360 m²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	8
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	1840
Stellplatz	3 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	1.498.000 EUR
Haustyp	Landhaus
Provision	3,57% inkl. MwSt.
Modernisierung / Sanierung	2015
Zustand der Immobilie	vollständig renoviert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 150 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 23142034_b - 86916 Kaufering – Landsberg Land Norden

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	OEL
Energieausweis gültig bis	08.09.2025
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	188.00 kWh/m²a

Objektnummer: 23142034_b - 86916 Kaufering – Landsberg Land Norden

Die Immobilie

Objektnummer: 23142034_b - 86916 Kaufering – Landsberg Land Norden

Die Immobilie

Objektnummer: 23142034_b - 86916 Kaufering – Landsberg Land Norden

Die Immobilie

Objektnummer: 23142034_b - 86916 Kaufering – Landsberg Land Norden

Die Immobilie

Objektnummer: 23142034_b - 86916 Kaufering – Landsberg Land Norden

Die Immobilie

Objektnummer: 23142034_b - 86916 Kaufering – Landsberg Land Norden

Die Immobilie

Objektnummer: 23142034_b - 86916 Kaufering – Landsberg Land Norden

Die Immobilie

Objektnummer: 23142034_b - 86916 Kaufering – Landsberg Land Norden

Die Immobilie

Objektnummer: 23142034_b - 86916 Kaufering – Landsberg Land Norden

Die Immobilie

Objektnummer: 23142034_b - 86916 Kaufering – Landsberg Land Norden

Ein erster Eindruck

Dieses stilvolle, historisch wertvolle Liebhaberobjekt, welches erstmals im Jahre 1607 in der Kirchenchronik der Pfarrei erwähnt wird, diente ursprünglich der Unterbringung des Pfarrers. Das Haus wurde, nach einem Brand, im Jahr 1840 neu aufgebaut und in den Jahren 2002 bis 2003 unter Beachtung des Denkmalschutzes, umfassend renoviert. Das Haus wurde hierbei komplett entkernt und teilweise mit antiken Materialien sehr stilvoll und hochwertig neu errichtet. Die Elektrik, die Heizung, die Sanitäreinrichtungen, die Fenster, die Fassade und alle Einbauten entsprechen luxuriösem Standart. Im Jahr 2015 wurde das Haus nochmals teilweise modernisiert. Der ehemalige Pfarrhof verfügt über eine Gesamtwohnfläche im Haupthaus von ca. 360 m², verteilt auf drei Geschosse. Das Nebengebäude hat eine Wohn-/Nutzfläche von ca. 120 qm. Im Nebengebäude befindeen sich eine große Garage, ein Technikraum, ein Fitnessraum und weiteren 3 Wohnräume. Dieses Haus kann als Gästehaus, Atelier, Arbeitsbereich oder Werkstatt genutzt werden. Auch dieses Gebäude wurde im Jahr 2002 vollständig renoviert und in 2015 teilweise modernisiert. In der Garage können 1-2 Fahrzeuge, auch z. B. ein Wohnmobil und mehrere Zweiräder sowie Gartengeräte abgestellt werden. Zusätzlich bietet die Auffahrt Abstellplätze für weitere 3 Fahrzeuge. Der errechnete Ennergiebedarf liegt bei 188 kWh/qm pro Jahr. Der Ölverbrauch liegt aufgrund der massiven Wände, der hochwertigen Dachdämmung und der erneuerten Fenster, bei ca. 4.300 Liter pro Jahr. Im Jahr 2018 wurde ein eleganter und hochwertiger Edelstahlpool mit einer Größe von ca. 3 x 10 m errichtet. Der Pool erfreut jeden Schwimmer mit einer 2 Turbinen-Gegenstromanlage. Das Anwesen ist von einem äußerst gepflegten, parkähnlichem Garten umgeben und befindet sich im Ortskern von Petzenhausen, nahe der bei Landsberg am Lech gelegenen Gemeinde, Weil. Das Grundstück befindet sich im Besitz der Kirche und steht unter Erbpacht. Der Erwerber kann in den laufenden Erbbauvertrag eintreten, bzw. diesen neu abschließen. Der Erbpachtzins beträgt 2 % vom Grundstückswert und somit ca. 6 T€ p.a. Der Erbbauvertrag läuft aktuell noch bis ins Jahr 2062 und kann dann nochmals verlängert werden, ohne dass der Erbbaugeber widersprechen kann. Gerne beraten wir Sie hierzu. Das Haus, das Nebengebäude sowie das gesamte Anwesen erfreut Sie mit der historischen Bauweise, den hochwertigen Materialien, aber auch mit den großzügigen Räumen und der tollen Belichtung. Diese Immobilie ist ein ganz seltenes "Schmuckstück" und wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme.

Objektnummer: 23142034_b - 86916 Kaufering – Landsberg Land Norden

Ausstattung und Details

- große Bibliothek / großer Wohnraum im DG
- offener Kamin im Wohnzimmer
- Grundofen im Esszimmer
- original erhaltene Holzdielen
- Natursteinboden im EG
- aufbereitete historische Details
- historische Türen
- sehr großzügige Fensterflächen
- große, hohe Räume
- große Wohnküche
- mehrere Bäder
- Gästehaus
- uneinsehbares Grundstück
- hochwertiger Edelstahlpool mit Gegenstromanlage
- Gewölbekeller
- Baudokumentation vom Königlichen Landbauamt

Objektnummer: 23142034_b - 86916 Kaufering – Landsberg Land Norden

Alles zum Standort

Petzenhausen ist eines von 8 Ortsteilen der Verwaltungsgemeinschaft Weil und hat seinen selbstständigen Dorfcharakter bewahrt. Im Nachbarort Weil gibt es eine Grund- und Mittelschule, sowie zwei Kindergärten. Mit Schulbussen und öffentlichen Verkehrsmitteln werden 4 Realschulen, sowie 5 Gymnasien im Landkreis erreicht. Die Kreisstadt Landsberg am Lech, mit hervorragenden Einkaufsmöglichkeiten, abwechselungsreichen Gaststätten, allen Schulen, vielen Ärzten und umfänglichen Freizeitmöglichkeiten, ist in ca. 10 Minuten zu erreichen. Ein Einkaufszentrum für Lebensmitteln liegt 5 Minuten entfernt in Kaltenberg. München und Augsburg können mit dem Zug oder der S-Bahn über den nahegelegenen Bahnhof Geltendorf in ca. 40 Minuten erreicht werden oder mit dem Auto über die nahe gelegenen Anschlüsse an die A96 und die B17. Die Fahrtzeit mit dem Auto nach München beträgt ca. 30 Min. Weitläufige Wiesen, Felder und Wälder laden zum radeln und wandern ein. Der nahegelegene Baggersee ist im Sommer eine tolle Möglichkeit, um sich zu erfrischen. Weitere herrliche Badeseen wie zum Beispiel der Ammersee sind mit dem Auto in wenigen Fahrminuten zu erreichen. Im Winter erreichen Sie in einer Stunde verschiedene Skigebiete in den Alpen. Wohnen Sie dort, wo andere gerne Urlaub machen.

Objektnummer: 23142034_b - 86916 Kaufering – Landsberg Land Norden

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.9.2025. Endenergiebedarf beträgt 188.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1840. 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: 23142034_b - 86916 Kaufering – Landsberg Land Norden

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Dirk Bolsinger

Hinterer Anger 305 Landsberg am Lech
E-Mail: landsberg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com