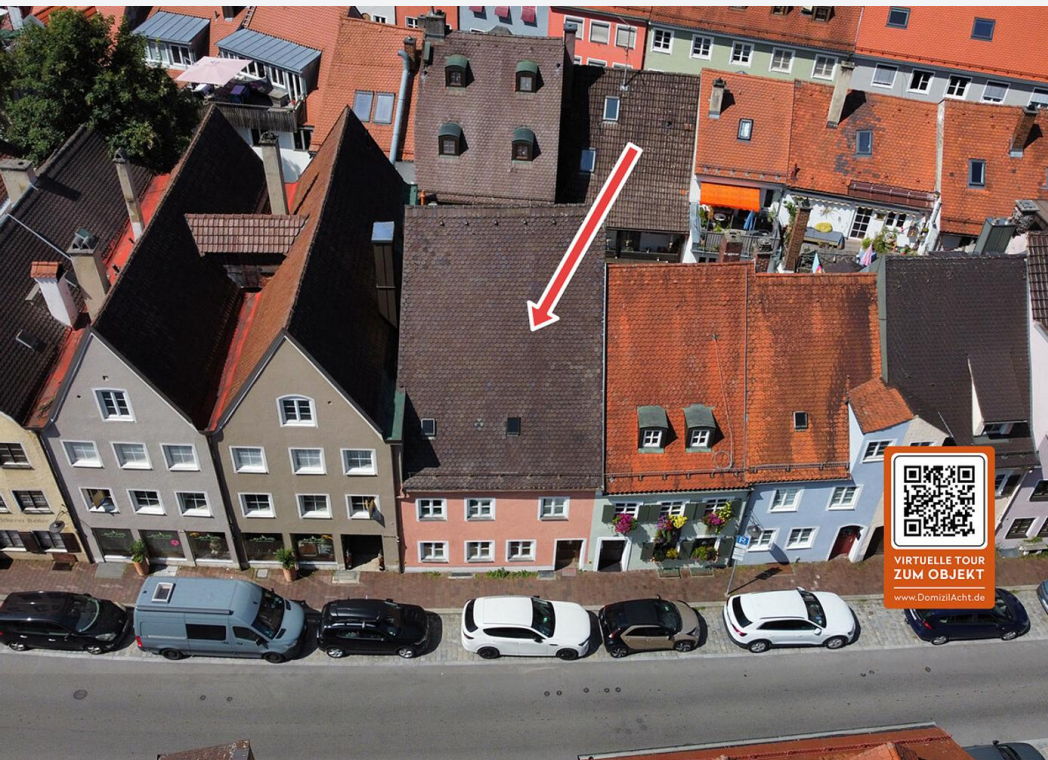




86899 Landsberg am Lech

Denkmalgeschütztes Altstadtthaus in Landsberg mit Ausbaureserve im Dachgeschoss



499.000 €

Kaufpreis

150,8 m²

Wohnfläche

140 m²

Grundstücksfläche

5

Zimmer

DOMIZILACHT

IMMOBILIENMAKLER & BAUTRÄGER

Ihr Ansprechpartner

DOMIZIL ACHT GmbH & Co. KG

Christian Becker

Tel.: 004981912209850

info@domizilacht.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	150,8 m ²
Grundstücksfläche	140 m ²
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Terrassen	1

Zustand

Baujahr	1800
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	499.000 €
Aussen-Courtage	Faire 2,49 %

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1800
Gebäudeart	Wohngebäude

Allgemeine Infos

denkmalgeschützt	✓
------------------	---



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Kabel / Sat-TV	✓
Wasch- / Trockenraum	✓
Dachboden	✓

Dachform

Satteldach	✓
------------	---

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Befuerung

Gas	✓
-----	---

unterkellert

unterkellert	zum Teil
--------------	----------

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

- Denkmalgeschütztes Altstadthaus, Baujahr um 1800
- Ca. 151 m² Wohnfläche plus Ausbaureserve
- Gas-Zentralheizung
- Teilunterkellert
- Zwei Zimmer im Erdgeschoss
- Erdgeschoss auch für gewerbliche Nutzung ausgelegt
- Gepflegte 3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss
- Nicht ausgebautes Dachgeschoss mit Ausbaureserve von ca. 90 m² über zwei Stockwerke
- Geeignet als nachhaltige Kapitalanlage mit langfristiger Vermietung
- Zentrale Lage in der Altstadt von Landsberg
- Fußläufige Erreichbarkeit von Geschäften, Restaurants und kulturellen Einrichtungen
- Sehr gute Verkehrsanbindung durch Autobahn A96, Bundesstraße B17, Bahnhof und Stadtbus

Die Immobilie ist ein Einzeldenkmal! Informationen zu Steuervorteilen bzw. Sonder-AfA finden Sie unter <https://www.blfd.bayern.de/information-service/denkmaleigentuemer/index.html>



Beschreibung

Dieses denkmalgeschützte Altstadthaus, erbaut um 1800, vereint historische Architektur mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Das gepflegte Gebäude erstreckt sich über vier Geschosse und bietet eine Gesamtfläche von ca. 151 m² und ist zusätzlich teilunterkellert.

Das Erdgeschoss war ursprünglich für eine gewerbliche Nutzung konzipiert. Aktuell ist es aufgeteilt in zwei Zimmer, ein Bad und ein separates WC. Im 1. Obergeschoss befindet sich eine gepflegte 3-Zimmer-Wohnung mit einer durchdachten Raumaufteilung. Von hier aus führt eine Treppe in das nicht ausgebaute Dachgeschoss, das über zwei Stockwerke verläuft und eine Ausbaureserve von ca. 90 m² bietet. Diese Fläche eignet sich hervorragend, um zusätzlichen Wohnraum zu schaffen und den Wert der Immobilie bzw. den Mietertrag nachhaltig zu steigern.

Die beiden Zimmer im EG sind aktuell vermietet, die Wohnung im 1. OG steht leer. Diese Immobilie bietet den zukünftigen Eigentümern z.B. die Möglichkeit Büro oder Praxis mit großzügigem Wohnen zu verbinden.

Die zentrale Lage in der Altstadt von Landsberg garantiert eine hohe Nachfrage und macht dieses Haus zur nachhaltigen Kapitalanlage. Entdecken Sie die Möglichkeiten bei einem virtuellen 360°-Rundgang oder vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin vor Ort!

=====

SIE MÖCHTEN MEHR WISSEN?

Die vollständige Objektbeschreibung und weitere Bilder zu dieser Immobilie finden Sie auf unserer Website unter: [https://www.domizilacht.de/immobiliendetails.xhtml?id\[obj0\]=233](https://www.domizilacht.de/immobiliendetails.xhtml?id[obj0]=233)

EXPOSÉ-DIREKT-DOWNLOAD:

Unser ausführliches Exposé können Sie direkt auf unserer Website selber herunterladen. Kopieren und folgen Sie einfach dem o.g. Link, um direkt zur Objektinsertion auf unserer Seite zu gelangen. Hinterlegen Sie dazu Ihre Kontaktangaben und klicken Sie auf "Anfrage senden".

Das Exposé wird Ihnen im Anschluss zu Ihrer Anfrage automatisch zur Verfügung gestellt. Um das Exposé anzeigen & herunterladen zu können, akzeptieren Sie bitte unsere AGB und den Widerruf.

Lage

Das denkmalgeschützte Altstadthaus befindet sich in zentraler Lage von Landsberg am Lech und bietet damit eine hervorragende Ausgangsbasis für Investoren, Anwohner und Gewerbetreibende gleichermaßen. Eingebettet in die historische Altstadt, genießen Sie hier die perfekte Kombination aus urbaner Lebensqualität und historischem Flair.

Die Umgebung zeichnet sich durch eine ausgezeichnete Infrastruktur aus. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés sowie Arztpraxen und Apotheken befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem fußläufig erreichbar. Zudem profitieren die Bewohner von einer Vielzahl an kulturellen Angeboten, darunter Museen, Galerien und Theater, die das historische Ambiente der Stadt unterstreichen.

Die Verkehrsanbindung ist ideal: Der Bahnhof Landsberg am Lech liegt nur wenige Minuten entfernt und bietet regelmäßige Verbindungen nach Augsburg und München. Über die Autobahn A96 ist München in weniger als einer Stunde erreichbar, was die Lage auch für Pendler äußerst attraktiv macht. Der öffentliche Nahverkehr sorgt mit einem gut ausgebauten Busnetz für eine schnelle Erreichbarkeit aller Stadtteile und umliegenden Gemeinden.



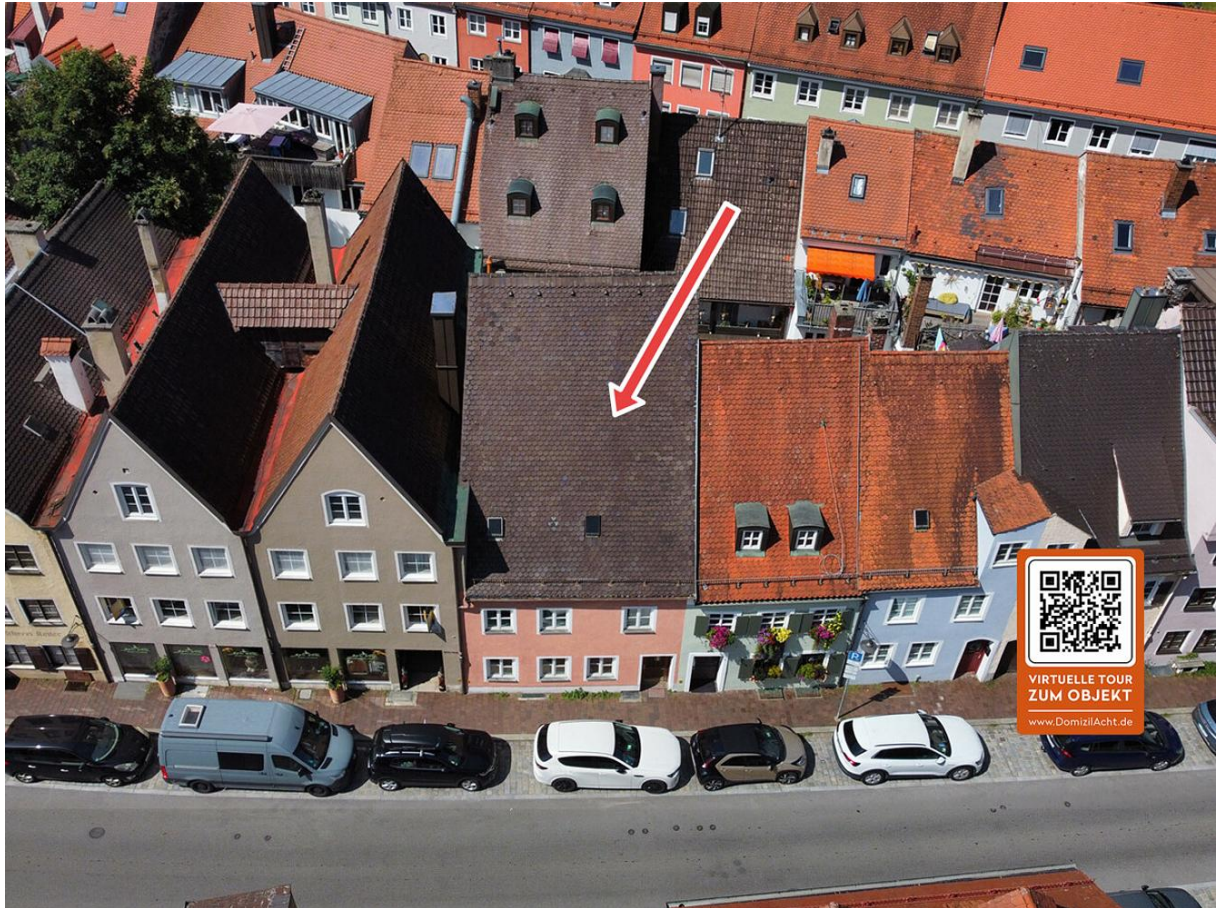
Für Familien und Naturliebhaber bietet Landsberg zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Der nahegelegene Lech und die umliegenden Grünflächen laden zu erholsamen Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder entspannten Stunden in der Natur ein. Schulen, Kindergärten und weitere Bildungseinrichtungen befinden sich ebenfalls in der Umgebung und runden das familienfreundliche Angebot ab.

Durch die zentrale Lage und die hohe Lebensqualität ist das Objekt nicht nur eine attraktive Wohnadresse, sondern auch eine nachhaltige Investition in eine der begehrtesten Regionen Bayerns.

Sonstige Angaben

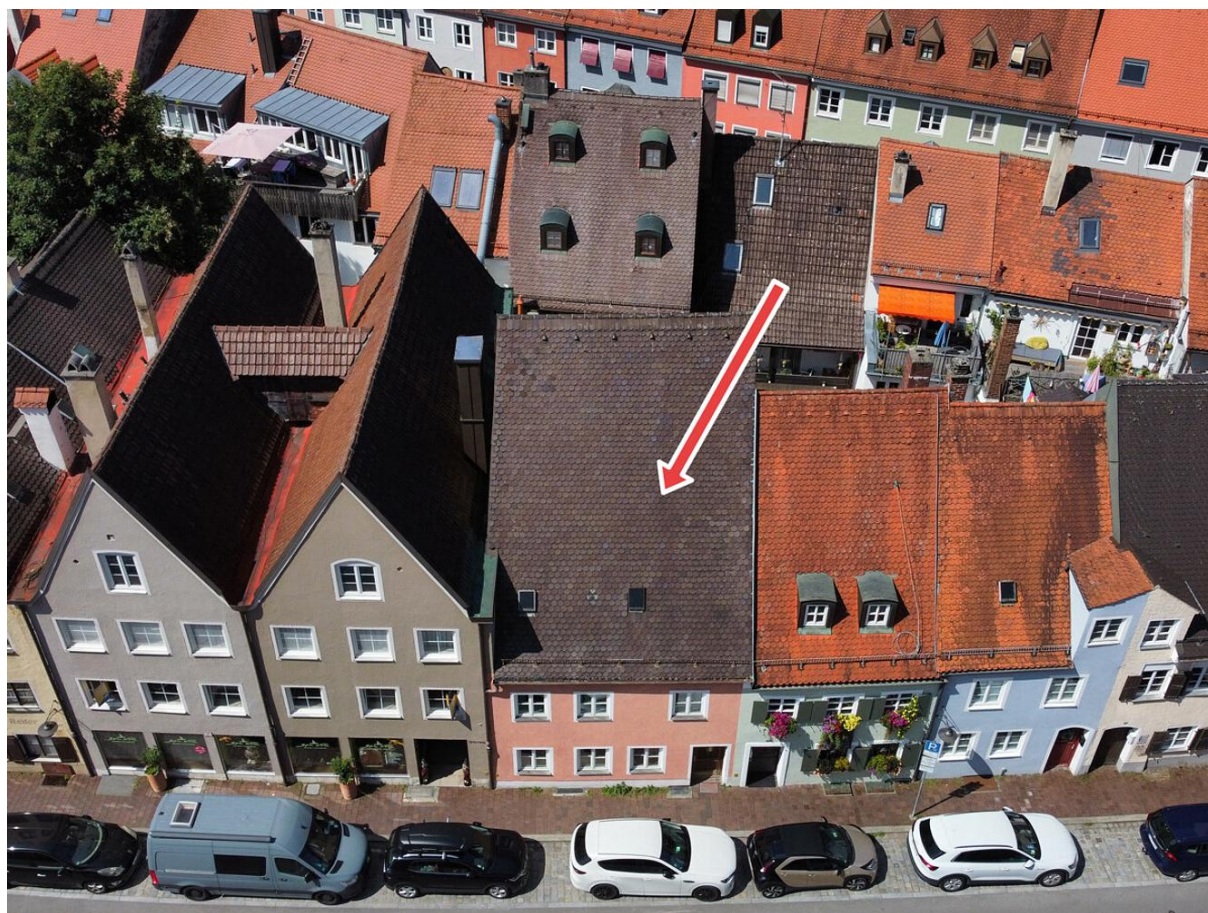
Um einen besseren Eindruck von der Immobilie zu erhalten, empfehlen wir Ihnen, vor Vereinbarung eines Besichtigungstermins unsere virtuelle Tour auf unserer Website zu nutzen, bei der Sie alle Räume bequem online besichtigen können. Für weitere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Im Falle mehrerer Kaufpreisangebote behält sich der Verkäufer vor, das höchste Angebot anzunehmen. Alle Kaufangebote werden sorgfältig geprüft und berücksichtigt, jedoch erfolgt die finale Entscheidung unter Berücksichtigung des Gesamtangebots, insbesondere des gebotenen Kaufpreises. Wir bitten um Verständnis, dass bei dieser Vorgehensweise ausschließlich der Verkäufer die Entscheidung über die Annahme eines Angebots trifft.



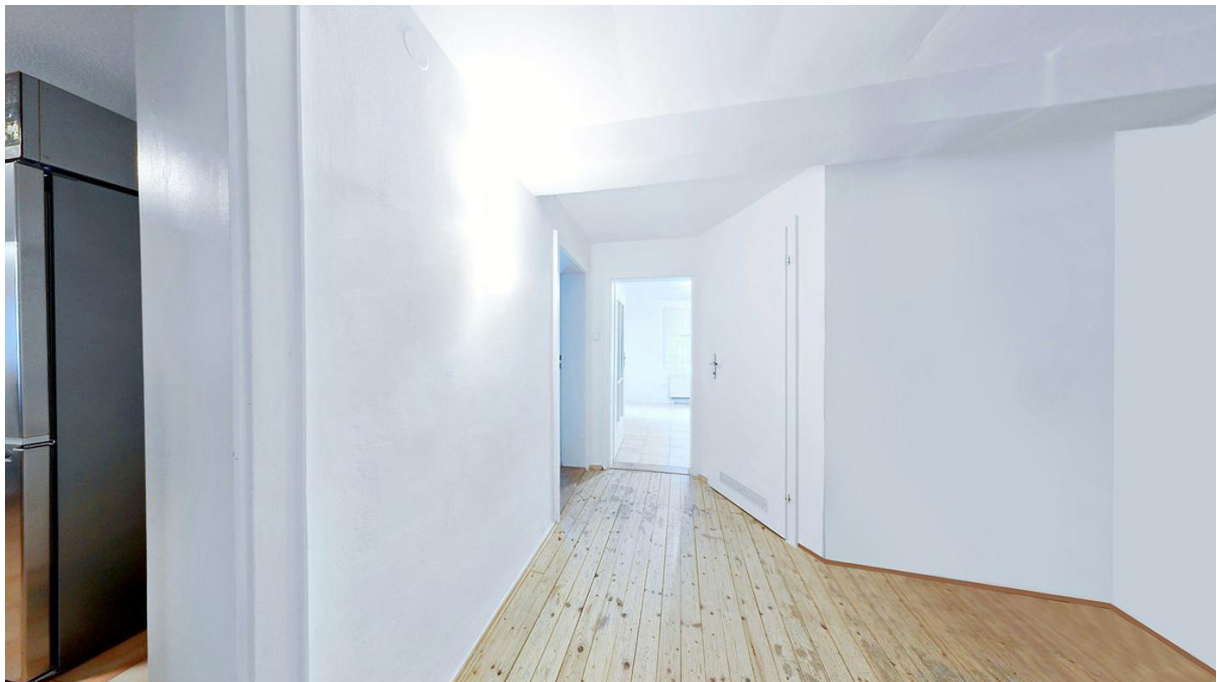












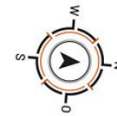
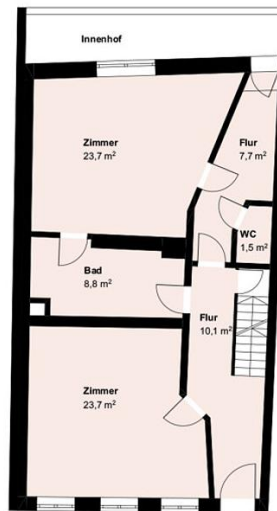






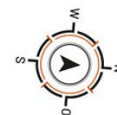
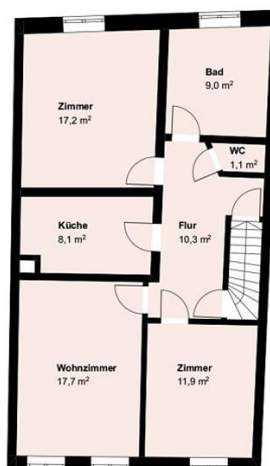
EG
23,7 m ²
8,8 m ²
23,7 m ²
7,7 m ²
1,5 m ²
10,1 m ²
75,5 m²

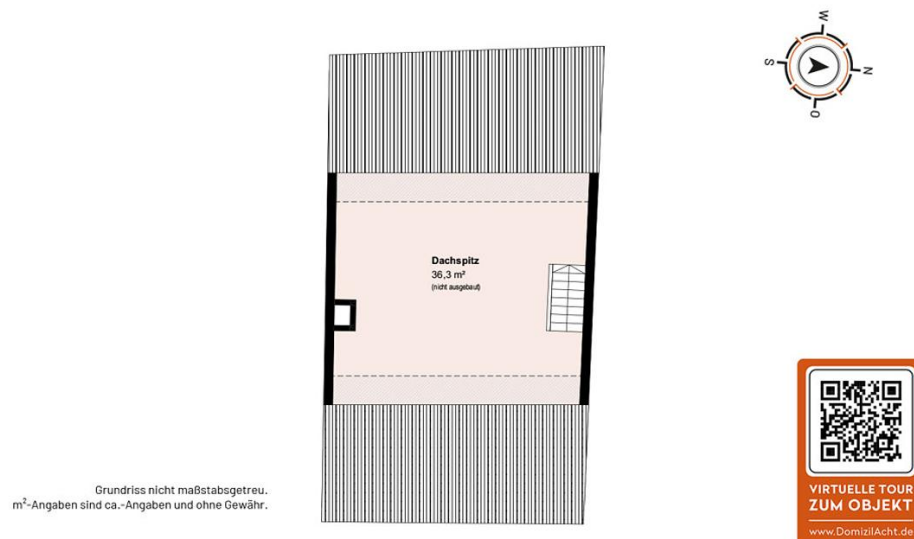
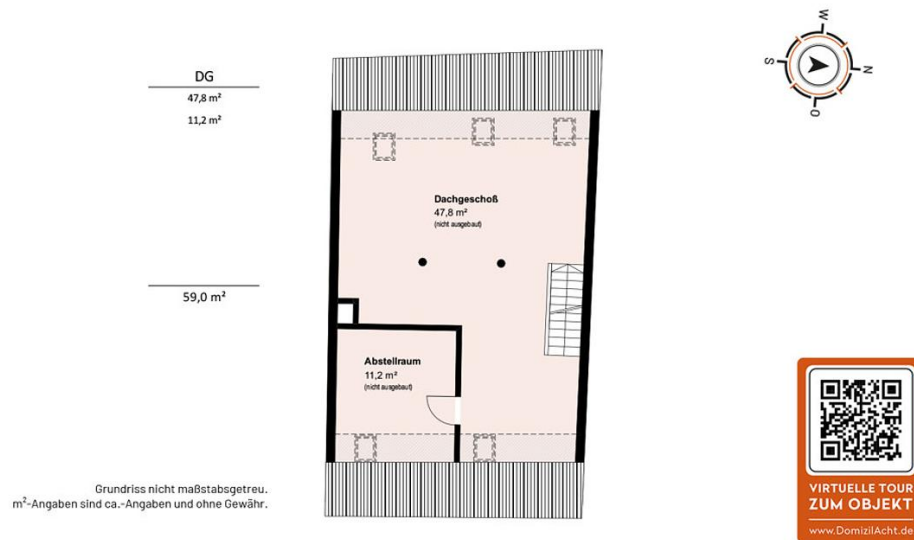
Grundriss nicht maßstabsgetreu.
m²-Angaben sind ca.-Angaben und ohne Gewähr.

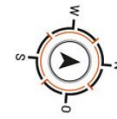


1.OG
17,2 m ²
8,1 m ²
17,7 m ²
9,0 m ²
1,1 m ²
10,3 m ²
11,9 m ²
75,3 m²

Grundriss nicht maßstabsgetreu.
m²-Angaben sind ca.-Angaben und ohne Gewähr.







Grundriss nicht maßstabsgetreu.
m²-Angaben sind ca.-Angaben und ohne Gewähr.

