

Exposé

Doppelhaushälfte in Landsberg Doppelhaushälfte Landsberg Süd



Objekt-Nr. OM-321577

Doppelhaushälfte

Verkauf: **795.000 €**

86899 Landsberg
Bayern
Deutschland

Baujahr	2005	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	228,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	1	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	135,00 m ²	Carports	1
Nutzfläche	57,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Objektbeschreibung – (ohne viel Schönfärberei):

Moderne, sehr helle und offene Doppelhaushälfte in bevorzugter Lage im südlichen Landsberg. Das Haus liegt in einem verkehrsberuhigten (Spielstraße) Wohngebiet. Es ist der südliche Teil des Doppelhauses und besticht somit über einen nach Süd-West ausgerichteten Garten mit Glas überdachter Terrasse. An der südlichen Giebelseite ist ein Kellerzugang von außen verwirklicht worden. Dieser und der Garten sind, vom ebenfalls Glas überdachten Carport, zugänglich. Ein weiterer Stellplatz befindet sich vor dem Haus.

Beschreibung vom Keller bis zum Dach, Außenbereich und Technik:

Keller:

Außenzugang mit Sicherheitstür, Raumhöhe 2,40 m, durchgehend gefliest. Heizkörper.

3 Räume: Hobbyraum mit Ausgang (Garten), Büro/Gäste mit 3 Fenstern, Heizung/Technik/Hauswirtschaft, Flur/Treppenhaus

Erdgeschoß:

offener Wohn- und Küchenbereich mit bodentiefen Fenstern bzw. Terrassentüren durchgehend gefliest. Eingangsbereich mit Garderobe und Glastür zum Wohnzimmer. WC mit Fenster und Natursteinboden. Gesamtes Erdgeschoß mit Fußbodenheizung.

Obergeschoß:

3 Zimmer mit Raumhöhen von bis zu 3 Metern (Hochbett möglich), teils bodentiefen Fenstern und Echtholzparkett. Bad mit Badewanne, separater Dusche, 2 Einzelwaschbecken, WC und Natursteinboden. Gesamtes Obergeschoß mit Fußbodenheizung.

Dachgeschoß:

1 Zimmer mit 2 Dachflächenfenstern und Echtholzparkett. Bodentiefes Giebelfenster. Begehbarer Schrank und kleiner Stauraum in der Abseite. Fußbodenheizung.

Treppenhaus:

durchgehende Treppe mit Echtholzstufen und Fenster in der Dachfläche.

Außenbereich:

mit VSG Glas (begehbar) überdachte Holzterrasse, Carport und Übergang vom Carport zum Wohnzimmer, Fahrbereiche gepflastert, Dachrinnen und Fallrohre aus Edelstahl, Wasseranschlüsse an der West- und Ostseite, Außenbeleuchtung für Terrasse-Carport-Kellerabgang-Eingang, Glas überdachte Eingangstür, Elektroanschluss an der Terrasse, Kellerabgang mit schließbarer Tür, Geländer im Außenbereich Edelstahl/Holz

Technik:

Gas-Brennwert-Heizung Viessmann Vitodens – jährlich durch Fachbetrieb gewartet, Mehrspartenanschluss (Gas/Wasser/Telecom), hochwertige Isolierverglasung, 3fach Steckdosen mehrfach in allen Räumen, manuelle Rollläden im EG + OG

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Gäste-WC

Sonstiges

Kontakt und Sonstiges:

Bei Interesse stellen Sie ihre erste Anfrage bitte schriftlich. Ich setze mich dann mit Ihnen in Verbindung.

Bitte haben Sie Verständnis, dass ich nur Anfragen mit Namen, Telefonnummer und Emailadressen bearbeiten werde. Anfragen ohne diese Angaben werde ich nicht beantworten und löschen.

Der Verkauf erfolgt von Privat ohne Maklerprovision.

Das Objekt ist derzeit vermietet.

Die Fotos zeigen das Objekt vor der Vermietung ohne Möblierung im Jahr 2016.

Sämtliche Fotos, Texte und grafische Darstellungen sind Eigentum von Michael Kleemann und dürfen nicht von Dritten verwendet oder weitergegeben werden.

Lage

Lage: Das Haus liegt im südlichen Teil von Landsberg, sehr sonnig, hoch über dem Lech. Die Altstadt von Landsberg ist innerhalb weniger Minuten zu Fuß, mit dem Fahrrad oder dem Stadtbus (Haltestelle 300m) erreichbar. Landsberg verfügt über eine hervorragende Infrastruktur mit allen Schulen, Kindergärten, Sportvereinen, Klinikum & Ärzten, Einkaufs- und Versorgungsmöglichkeiten. In der Altstadt findet man zudem noch mehrere kleine Handwerker und Einzelhändler. Landsberg hat ein sehr lebendiges Kulturleben mit Konzerten, Restaurants, Bars und Ausstellungen. Die Städte München (40min über A96) und Augsburg (25min über B17) sind ebenfalls mit Auto oder Bahn kurzfristig erreichbar. Die nahegelegenen Freizeit- und Ausflugsmöglichkeiten (Lech, Ammersee, Starnberger See, Allgäu etc.) lassen sommers wie winters (fast) keine Wünsche offen. Für weiter entfernte Ziele steht, der schnell erreichbare, Flughafen Memmingen zur Verfügung.

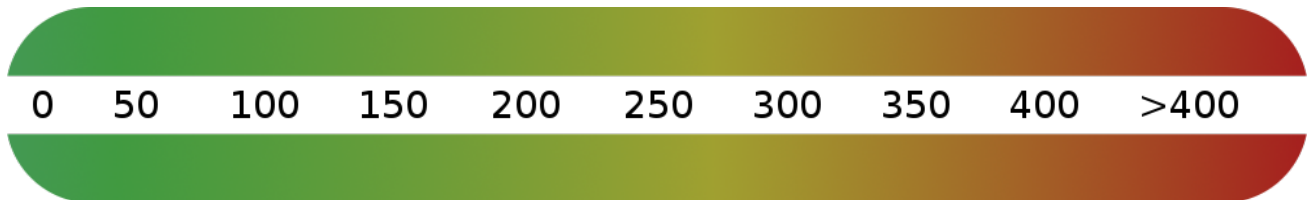
Weitere umfangreiche Informationen zur Stadt Landsberg stehen unter www.landsberg.de zur Verfügung.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	78,30 kWh/(m ² a)



Exposé - Galerie



Garten Süd-West, Terrasse

Exposé - Galerie



Ansicht Süd

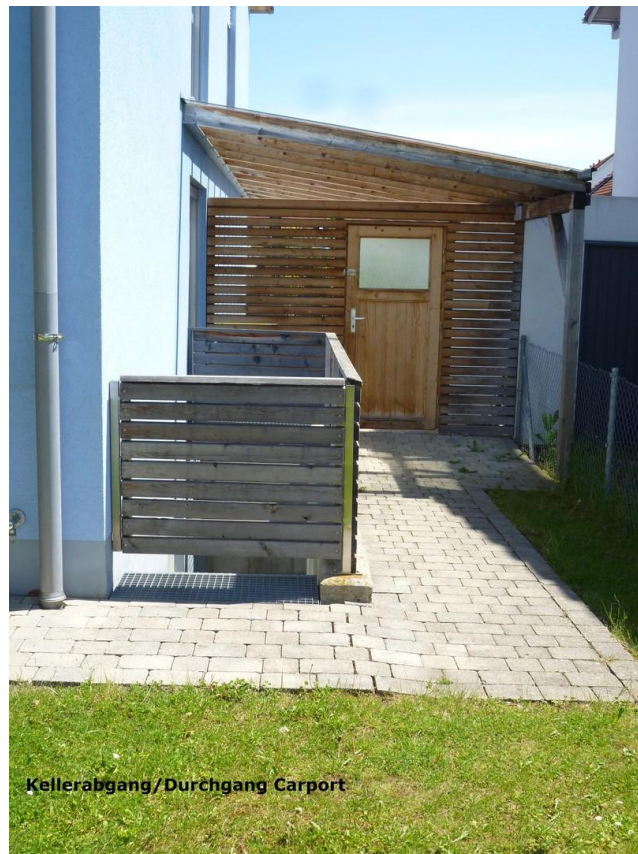
Süd



Terrasse Süd-West

Terrasse Süd-West

Exposé - Galerie



Kellerabgang/Durchgang Carport

Kellerabgang



Ansicht Ost

Ansicht Ost

Exposé - Galerie



Durchgang Carport



Dachgeschoss Giebel Fenster

DG Giebel Fenster

Exposé - Galerie

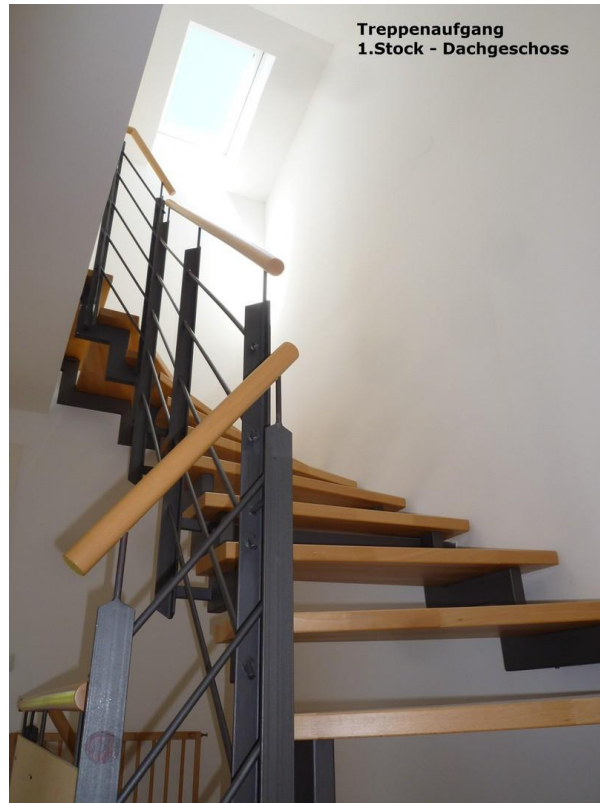


DG Treppe Schrank



DG Treppe

Exposé - Galerie



Treppe zum DG



OG Bad

Exposé - Galerie



Zimmer 1 OG 1



Zimmer 1 OG 2

Exposé - Galerie



Zimmer 1 OG 3



Flur OG

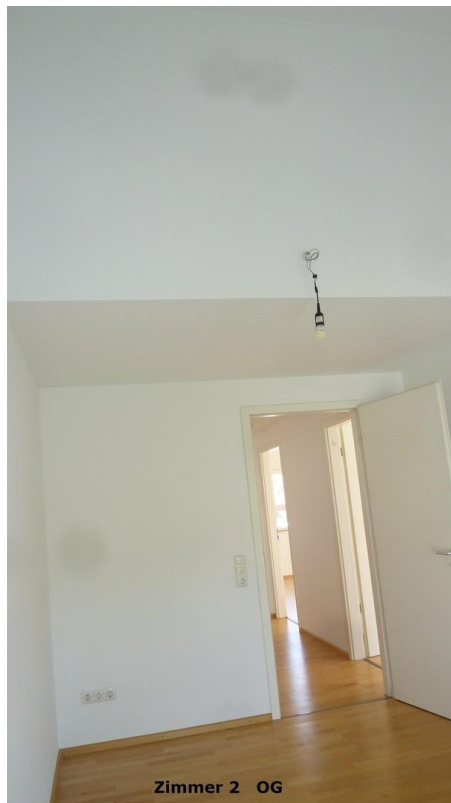
Flur OG

Exposé - Galerie



Zimmer 2 OG

Zimmer 2 OG 1



Zimmer 2 OG

Zimmer 2 OG 2

Exposé - Galerie



Zimmer 3 OG 1



Zimmer 3 OG 2

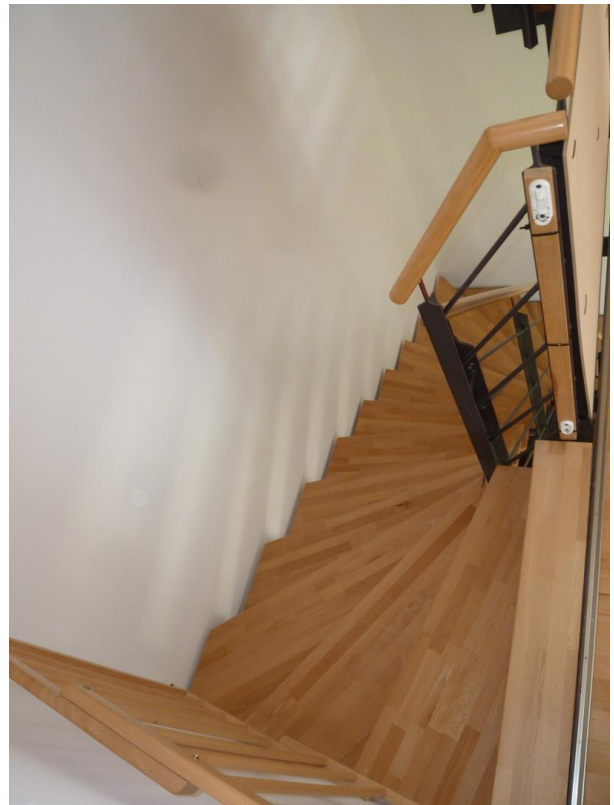


Zimmer 3 OG 3

Exposé - Galerie



Treppe OG-DG



Treppe OG-EG



Küche

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Wohnzimmer 1



Küche

Wohnzimmer

Wohnzimmer 2

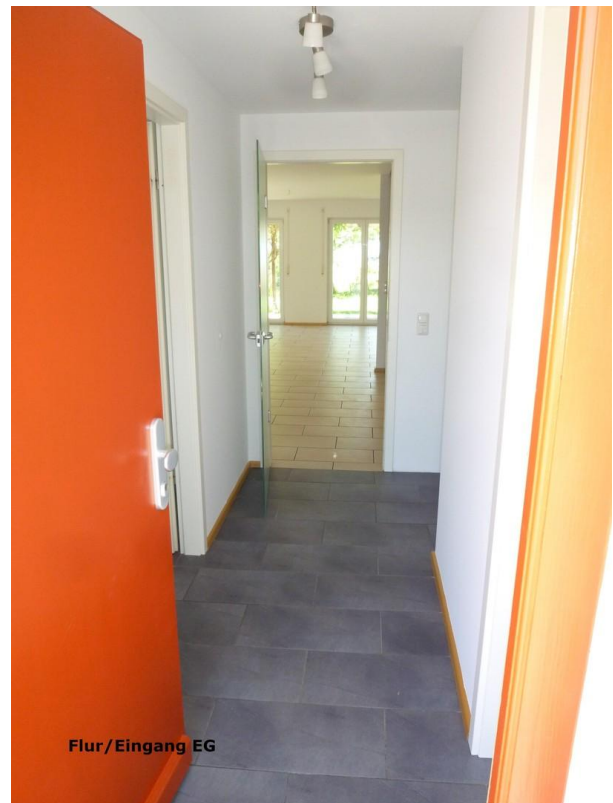
Exposé - Galerie



Treppe EG-OG



Garderobe EG



Flur EG

Exposé - Galerie



WC EG



Heizung Technik HWS 1

Exposé - Galerie



HWS 2



HWS 3

Exposé - Galerie



Keller Treppenhaus



Keller Büro/Gäste 1

Exposé - Galerie



Keller Büro/Gäste 2



Keller Büro/Gäste 3

Exposé - Galerie



Hobby 1



Ausgang Keller

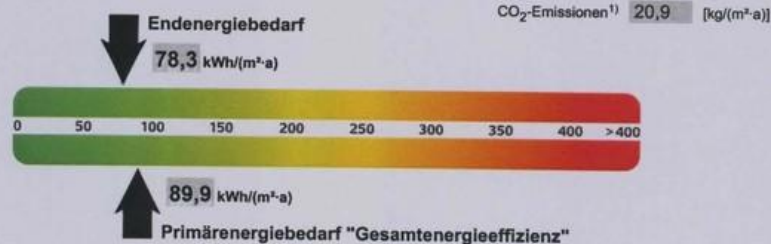
Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

2

Energiebedarf



Nachweis der Einhaltung des § 3 oder § 9 Abs. 1 EnEV²⁾

Primärenergiebedarf		Energetische Qualität der Gebäudehülle	
Gebäude Ist-Wert	89,9 kWh/(m ² ·a)	Gebäude Ist-Wert H _i '	0,48 W/(m ² ·K)
EnEV-Anforderungswert	137,2 kWh/(m ² ·a)	EnEV-Anforderungswert H _i '	0,82 W/(m ² ·K)

Endenergiebedarf

Energieträger	Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m ² ·a) für			Gesamt in kWh/(m ² ·a)
	Heizung	Warmwasser	Hilfsgeräte ³⁾	
Gas	49,1	26,8	0,0	76,0
Strom	0,0	0,0	2,4	2,4

Sonstige Angaben

Einsetzbarkeit alternativer Energieversorgungssysteme:

nach § 5 EnEV vor Baubeginn geprüft

Alternative Energieversorgungssysteme werden genutzt für:

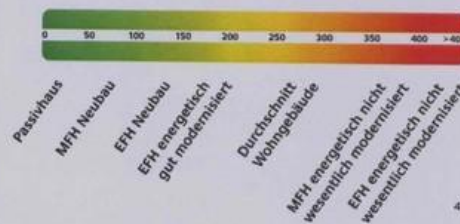
Heizung Warmwasser
 Lüftung Kühlung

Lüftungskonzept

Die Lüftung erfolgt durch:

Fensterlüftung Schachtlüftung
 Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
 Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

Vergleichswerte Endenergiebedarf



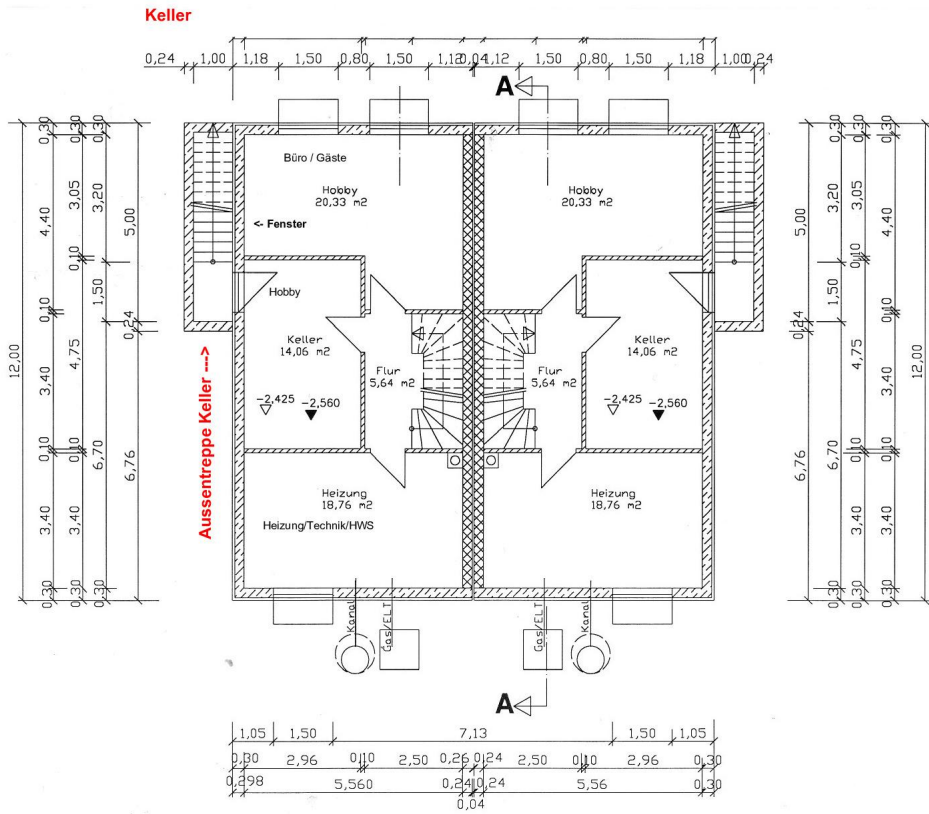
Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das verwendete Berechnungsverfahren ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. 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_h).

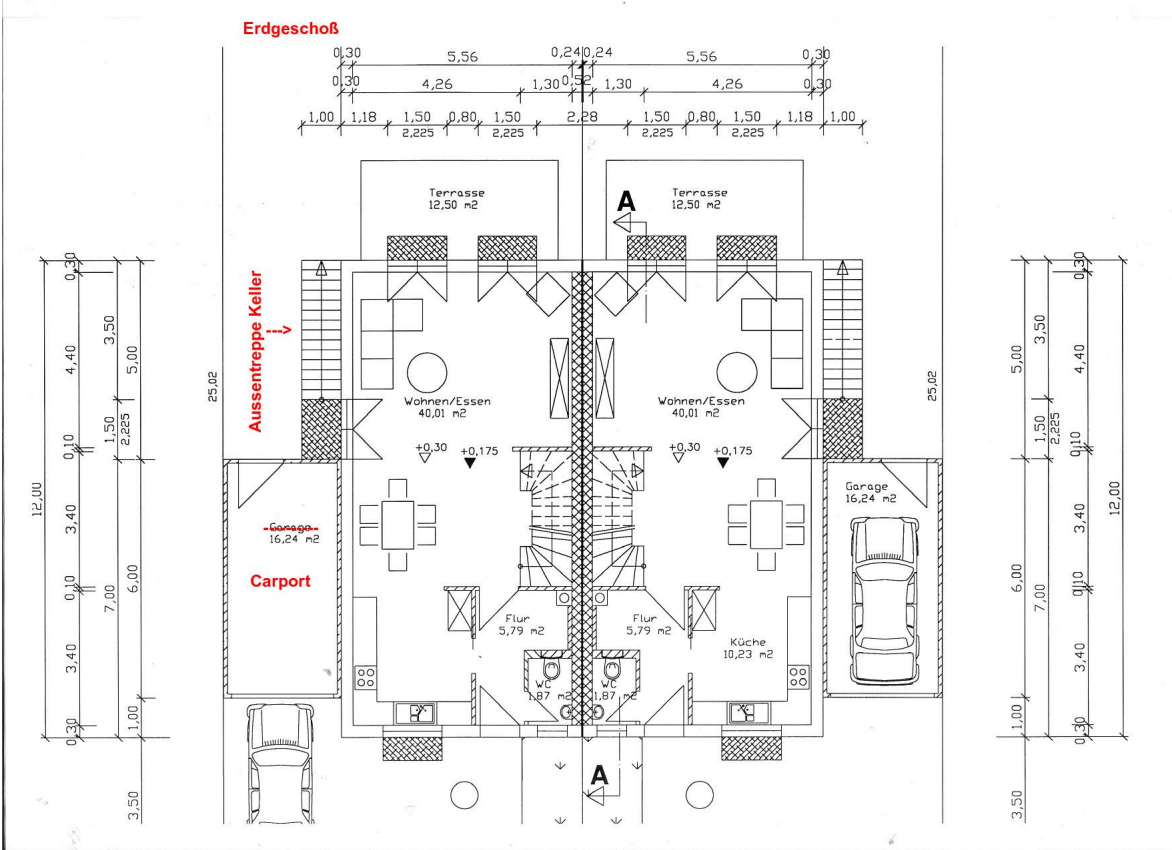
1) Freiwillige Angabe. 2) Nur in den Fällen des Neubaus und der Modernisierung auszufüllen. 3) Cgl, einschließlich Kühlung. 4) EFH - Einfamilienhäuser, MFH - Mehrfamilienhäuser.

Energieausweis

Exposé - Grundrisse

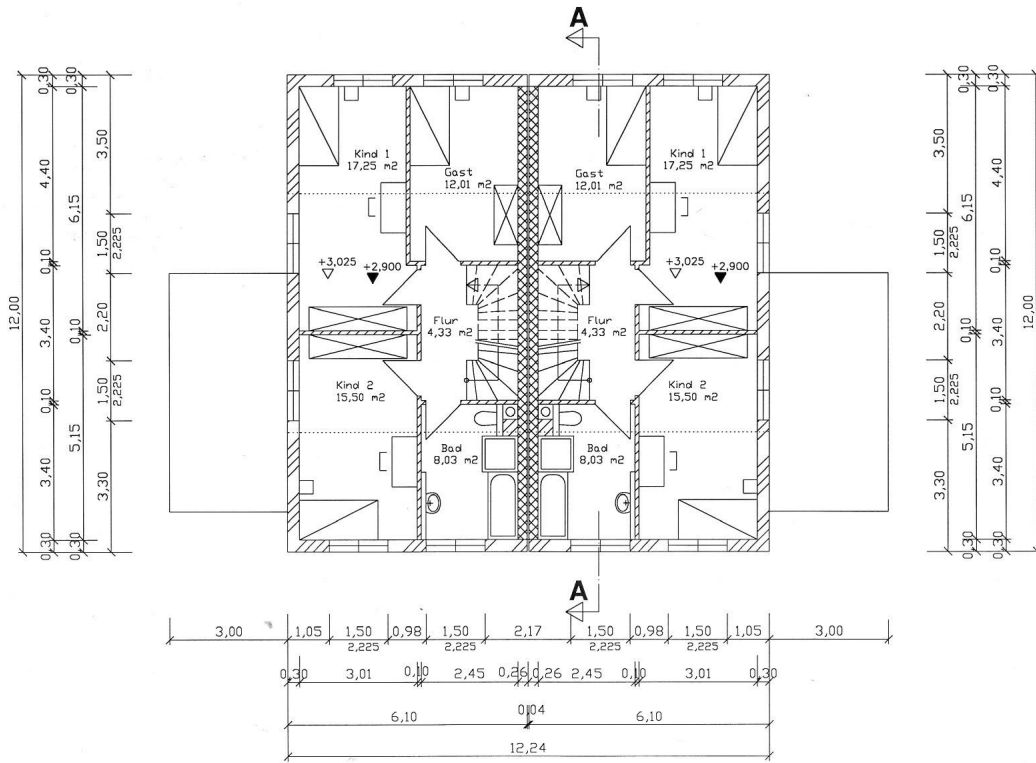


Exposé - Grundrisse

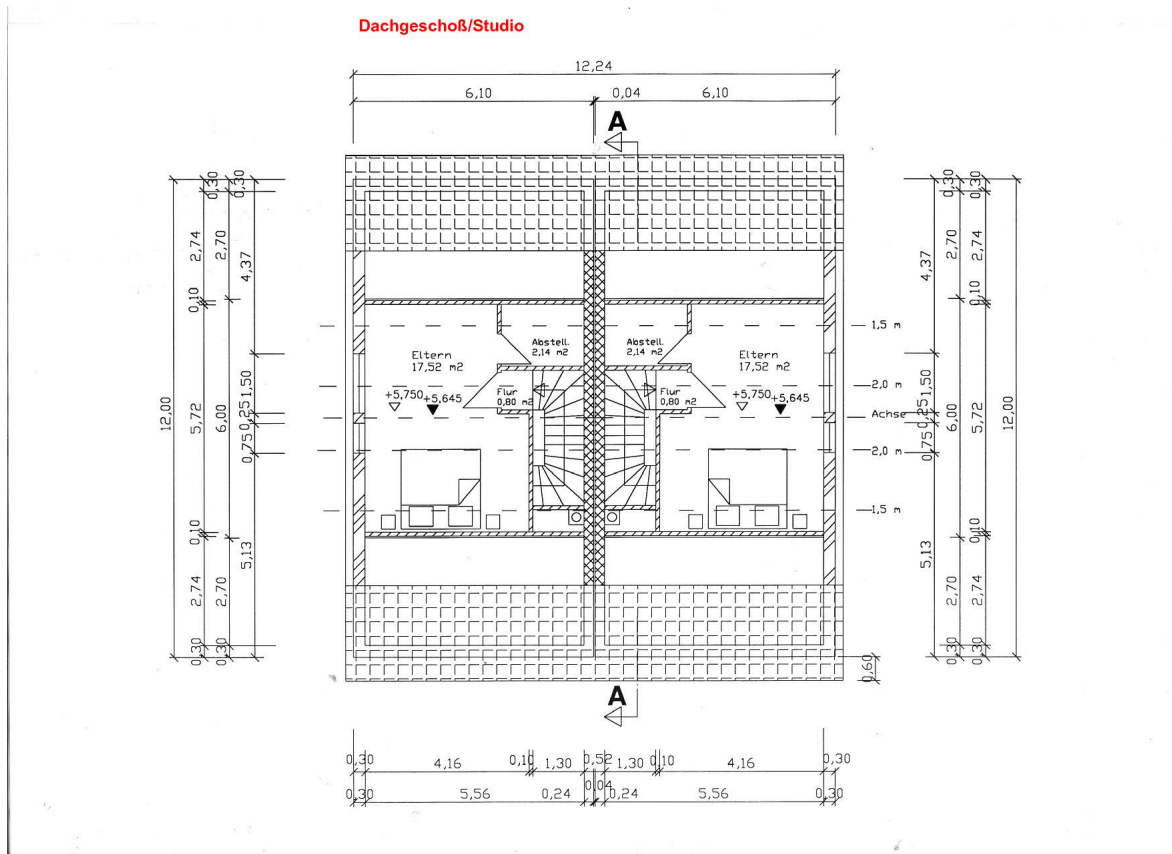


Exposé - Grundrisse

1. Obergeschoß

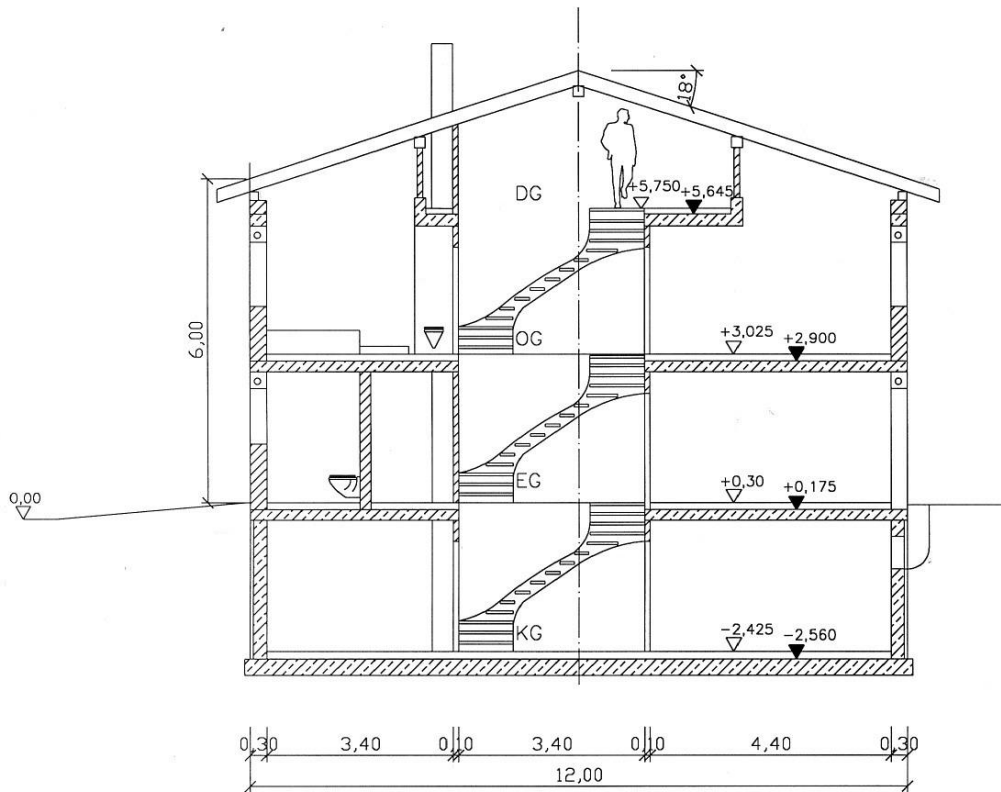


Exposé - Grundrisse



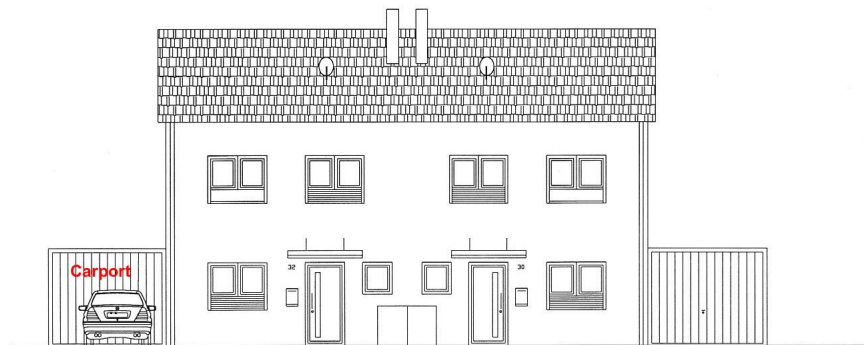
Exposé - Grundrisse

Schnitt A-A



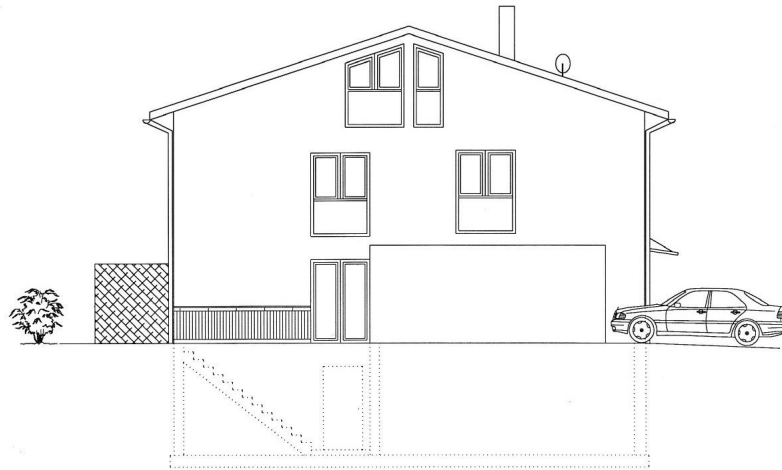
Exposé - Grundrisse

Ansicht Ost



Exposé - Grundrisse

Ansicht Süd



Exposé - Grundrisse

Ansicht Nord



Exposé - Grundrisse

Ansicht West

