Landsberg am Lech

neuwertige Erdgeschosswohnung mit Westgarten

Objektnummer: 26142026



KAUFPREIS: 470.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 82 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26142026 - 86899 Landsberg am Lech

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

Objektnummer: 26142026 - 86899 Landsberg am Lech

Auf einen Blick

Objektnummer	26142026
Wohnfläche	ca. 82 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	2020
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 28000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	470.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 6 m²
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26142026 - 86899 Landsberg am Lech

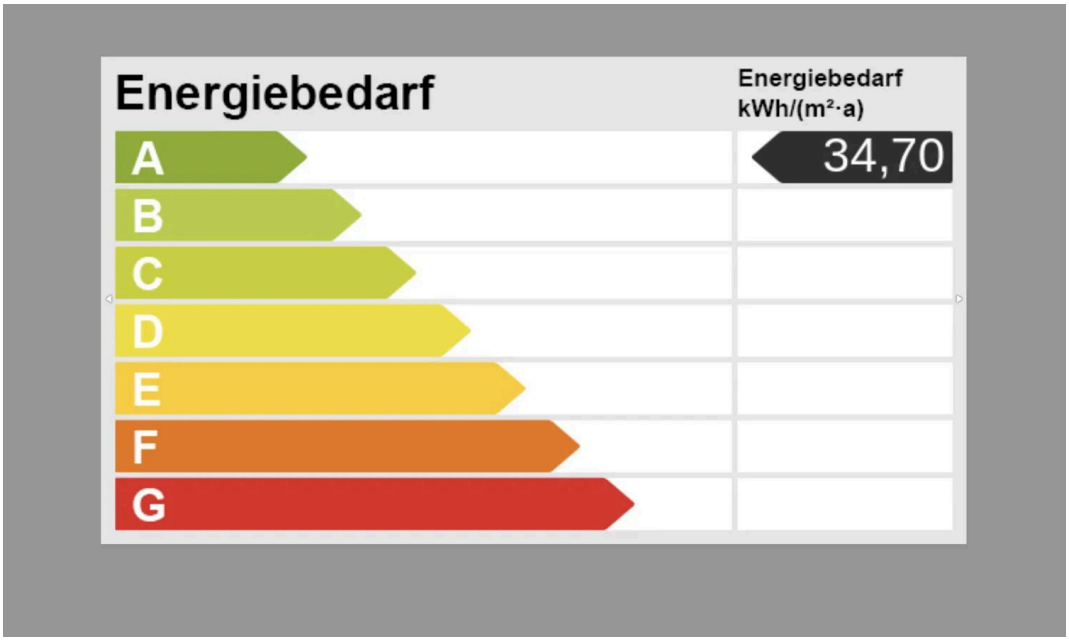
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	19.03.2030
Befeuerung	Elektro

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	34.7 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A
Baujahr laut Energieausweis	2020

Objektnummer: 26142026 - 86899 Landsberg am Lech

Die Immobilie

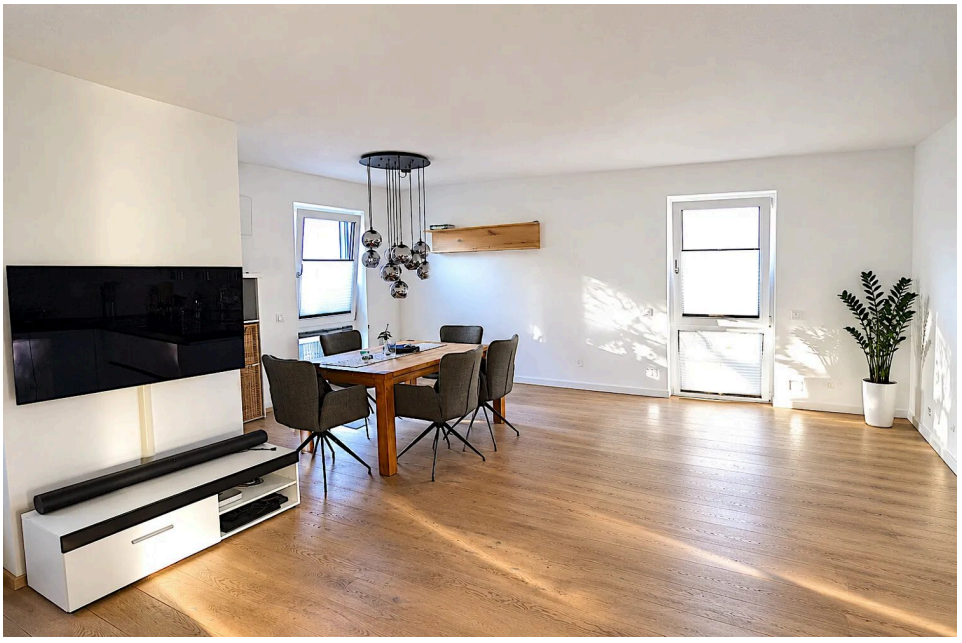




Objektnummer: 26142026 - 86899 Landsberg am Lech

Die Immobilie





Objektnummer: 26142026 - 86899 Landsberg am Lech

Die Immobilie





Objektnummer: 26142026 - 86899 Landsberg am Lech

Die Immobilie





Objektnummer: 26142026 - 86899 Landsberg am Lech

Die Immobilie





Objektnummer: 26142026 - 86899 Landsberg am Lech

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

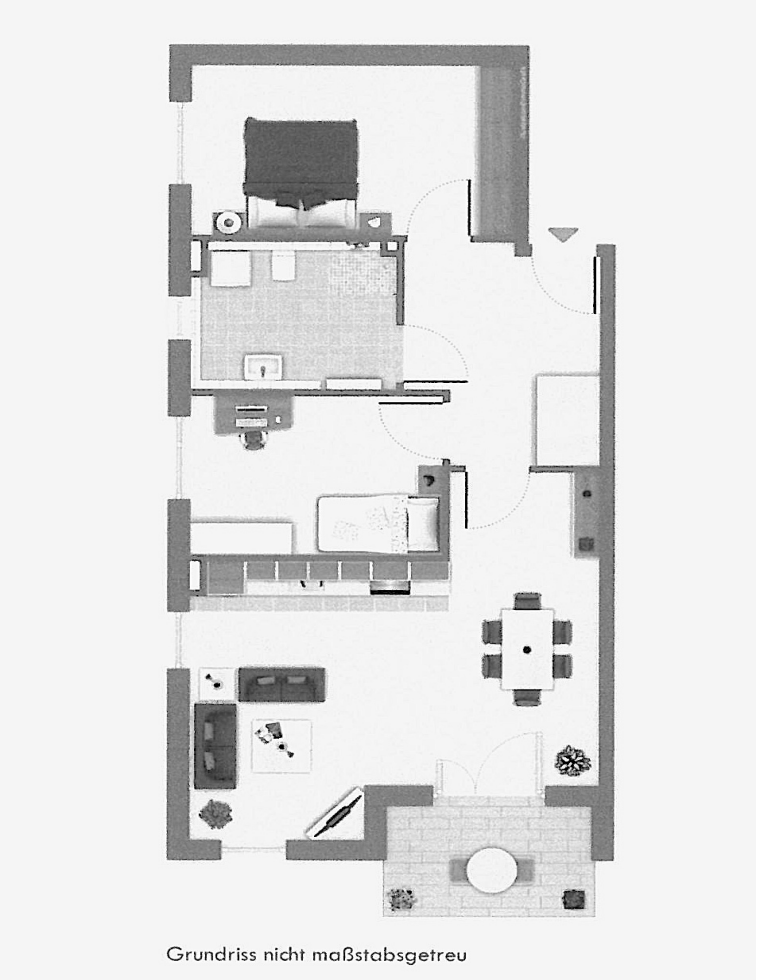
Kontaktieren Sie uns für
eine persönliche Beratung:

T.: 08191 - 97 20 52 0

www.von-poll.com

Objektnummer: 26142026 - 86899 Landsberg am Lech

Grundrisse



Grundriss nicht maßstabsgetreu

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: 26142026 - 86899 Landsberg am Lech

Ein erster Eindruck

Moderne Architektur und klare Linien prägen das Bild dieses hochwertigen Wohnhauses. Die weiße Fassade wirkt zeitlos, während die modernen Glasbalkone und großzügigen Fensterflächen die Handschrift eines durchdachten Neubaus von 2020 tragen. Mit nur wenigen Schritten betritt man die energetisch, hochwertige 3 Zimmer Erdgeschosswohnung und sofort entsteht das Gefühl von Offenheit und Licht. Die raumhohen Fenster holen den Tag in jeden Winkel, die Fußbodenheizung sorgt für wohlige Wärme und die kontrollierte Wohnraumlüftung sowie die hochwertige Gebäudedämmung schaffen ein angenehmes Klima, das zu jeder Jahreszeit überzeugt.

Das Herzstück der Wohnung bildet der offene Wohn- Essbereich. Die abgebildete Küche ist nicht Bestandteil des Angebots. Im Wohnbereich erwarten Sie hochwertige Parkettböden, deren Maserung den Räumen eine natürliche Eleganz verleihen. Vom Wohnzimmer aus, erfreut Sie der Blick hinaus in den Süd- Westgarten. Der Garten ist ein Ort für erholsame Momente im Freien, eingerahmt von liebevoll angelegten Beeten und Büschen, schönen Sitzgelegenheiten und einem praktischen Gartenhaus. Hier kann man die Zeit vergessen, ob beim Frühstück auf der Terrasse oder beim entspannten Ausklang eines Sommertages.

Zwei helle Schlafzimmer bieten Rückzugsorte mit individuellem Charakter. Das größere Zimmer ermöglicht dank einer ruhigen Farbgestaltung und viel Stauraum einen entspannten Tagesausklang. Das zweite, kleinere Zimmer eignet sich gut als Arbeits- Kinder- oder Gästezimmer. Das Bad überzeugt durch seine hochwertige Ausstattung: die modernen Badmöbel, die bodengleiche Dusche, der Handtuchheizkörper, die separate Badewanne, die eleganten Armaturen und ein stimmiges Fliesenkonzept sorgen für Komfort und Stil. Die gesamte Wohnanlage ist barrierefrei gestaltet, von breiten Fluren bis zum stufenlosen Zugang zur Wohnung durch den Aufzug, der direkt von der Tiefgarage in alle Geschosse führt. Die Tiefgarage bietet Sicherheit nimmt den Alltag auf die leichte Schulter. Hier lebt man auf ca. 82 Quadratmetern mit Sinn für Qualität und Liebe zum Detail.

Die Badmöbel, der große Spiegel, die Echtglasduschabtrennung, die Fliegengitter, die Plissees, die hochwertige, elektrische Markise, die Beleuchtung in der Diele, das automatische Gartenbewässerungssystem und das hochwertige Gartenhaus (Gesamtneupreis ca. 18 T€), sind im Kaufpreis bereits enthalten. Der großzügige TG-Stellplatz ist zusätzlich zu erwerben. Bei Interesse vereinbaren wir gerne einen Beratungs- und Besichtigungstermin mit Ihnen.

Objektnummer: 26142026 - 86899 Landsberg am Lech

Ausstattung und Details

raumhohe Fenster mit Dreischeibenisolierverglasung
hochwertige Fliegengitter inkl. Pollenfilter
Plissees an den Fenstern
elektrische Rolläden
kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
Bad mit Wanne und bodenebener Dusche
moderne, praktische Badmöbel
Fussbodenheizung und el. Handtuchheizkörper
hochwertige Parkett- und Fliesenböden
helle, moderne Türen
Aufzug in alle Ebenen
effiziente Gasheizung mit Solarunterstützung
teilweise überdachte Terrasse mit elektrischer Markise
Nord- und Süd-Westgarten mit automatischer Gartenbewässerung
hochwertiges Gartenhaus
großzügige Tiefgarage mit Stromanschluss
Wasch- und Trockenraum
Kellerabteil mit Strom und Licht

Objektnummer: 26142026 - 86899 Landsberg am Lech

Alles zum Standort

Landsberg am Lech präsentiert sich als eine lebendige und zugleich behagliche bayerische Kreisstadt, die mit ihrer stabilen Bevölkerungsentwicklung und soliden Infrastruktur ein ideales Umfeld für Familien schafft. Die Nähe zu den wirtschaftlichen Zentren München und Augsburg, in ca. 30 Minuten Entfernung, ermöglicht eine attraktive Balance zwischen beruflicher Flexibilität und einem naturnahen Lebensstil.

In Landsberg finden Sie ein harmonisches Wohnumfeld, das von einer ausgewogenen demografischen Struktur und einer nachhaltigen Wohnraumnachfrage geprägt ist. Die Stadt bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und Erholung. Die verkehrsgünstige Lage mit gut ausgebauten Bus- und Bahnverbindungen, etwa einer Minute zu den nächsten Bushaltestellen, sowie ca. 12 Minuten Fußweg zum Bahnhof, garantiert eine unkomplizierte Anbindung an die umliegenden Regionen.

Besonders wertvoll ist das vielfältige Bildungsangebot in unmittelbarer Nähe. Innerhalb von nur wenigen Gehminuten befinden sich renommierte Einrichtungen. Kindergärten wie „Heilig Kreuz“ und der Evangelische Kindergarten sind in 7 bis 9 Minuten erreichbar, während Grundschulen und die Volkshochschule in einem Radius von 9 bis 15 Minuten Fußweg liegen.

Auch in puncto Gesundheit und Wohlbefinden ist Landsberg am Lech hervorragend aufgestellt. Fachärzte und Zahnärzte sind in nur etwa 3 Minuten zu Fuß erreichbar, und das Klinikum Landsberg am Lech sowie weitere spezialisierte Kliniken sind in wenigen Autominuten erreichbar. Für die Freizeitgestaltung laden zahlreiche Spielplätze und Sportanlagen, wie der Spielplatz Lena-Christ-Straße und der Sportplatz BSL, zu aktiven Stunden im Freien ein. Kulturinteressierte genießen das nahegelegene Stadttheater, das in nur 6 Minuten zu Fuß erreichbar ist, und bietet spannende Programme für Groß und Klein.

Das gastronomische Angebot rundet das Umfeld mit einer Vielzahl an Cafés und Restaurants ab, die von gemütlichen Treffpunkten bis hin zu kinderfreundlichen Lokalen reichen und zum gemeinsamen Verweilen einladen. Insgesamt überzeugt Landsberg am Lech als ein Ort, der Ihnen nicht nur ein sicheres und geborgenes Zuhause bietet, sondern auch durch seine hervorragende Infrastruktur, die Nähe zu Bildungseinrichtungen und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten eine lebenswerte Zukunftsperspektive schafft.

Objektnummer: 26142026 - 86899 Landsberg am Lech

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Dirk Bolsinger

Hinterer Anger 305, 86899 Landsberg am Lech
Tel.: +49 8191 - 97 20 52 0
E-Mail: landsberg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com