Landsberg am Lech

Wohnen mit Abendsonne – Dachgeschosswohnung mit Westbalkon

Objektnummer: 26142027



KAUFPREIS: 297.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 62.62 m^2 • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26142027 - 86899 Landsberg am Lech

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

Objektnummer: 26142027 - 86899 Landsberg am Lech

Auf einen Blick

Objektnummer	26142027
Wohnfläche	ca. 62.62 m²
Etage	3
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1992
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 20000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	297.000 EUR
Wohnungstyp	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 5 m²
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 26142027 - 86899 Landsberg am Lech

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer	Endenergie-verbrauch	87 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	25.09.2027	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1992

Objektnummer: 26142027 - 86899 Landsberg am Lech

Die Immobilie





Objektnummer: 26142027 - 86899 Landsberg am Lech

Die Immobilie





Objektnummer: 26142027 - 86899 Landsberg am Lech

Die Immobilie





Objektnummer: 26142027 - 86899 Landsberg am Lech

Die Immobilie





Objektnummer: 26142027 - 86899 Landsberg am Lech

Die Immobilie





Objektnummer: 26142027 - 86899 Landsberg am Lech

Die Immobilie





Objektnummer: 26142027 - 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: 26142027 - 86899 Landsberg am Lech

Die Immobilie



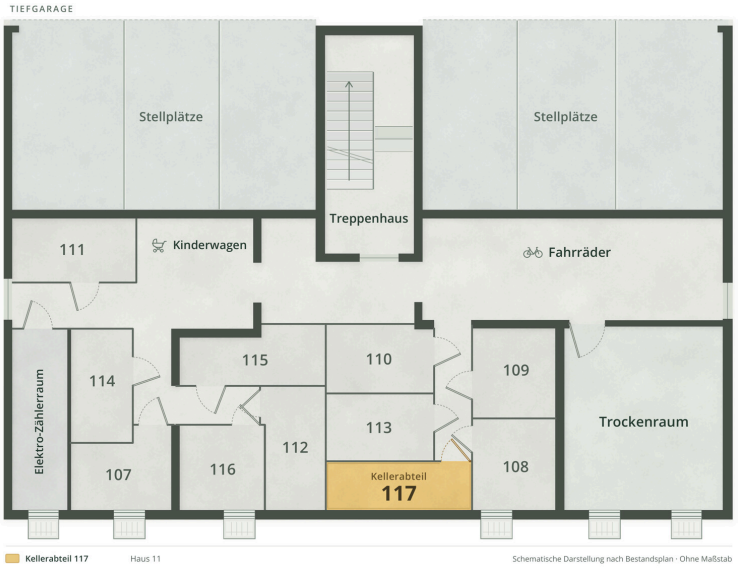
Objektnummer: 26142027 - 86899 Landsberg am Lech

Grundrisse



Dachflächenfenster Schiebetür Dachschräge WM Waschmaschine

Möblierung und Beläge beispielhaft. Ohne Maßstab. Vorderkante der Loggia schematisch ergänzt.



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: 26142027 - 86899 Landsberg am Lech

Ein erster Eindruck

Diese attraktive Dachgeschosswohnung mit einer Wohnfläche von ca. 63 m² befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit insgesamt elf Wohneinheiten in einer gefragten Wohnlage von Landsberg am Lech.

Die Kombination aus einem durchdachten Grundriss, einer gepflegten Wohnanlage & der hervorragenden Infrastruktur macht die Immobilie besonders für Kapitalanleger interessant.

Die Wohnung überzeugt durch eine angenehme Wohnatmosphäre und eine praktische Raumaufteilung. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne, einem WC, einem Waschbecken sowie einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Moderne Bodenfliesen verleihen dem Raum ein ansprechendes Erscheinungsbild.

Auch das Gemeinschaftseigentum präsentiert sich in einem gepflegten Zustand. Die Tiefgarage wurde in den vergangenen Jahren bereits umfangreich saniert. Eine professionelle Hausverwaltung kümmert sich um die Betreuung und Bewirtschaftung der Wohnanlage und trägt damit zum langfristigen Werterhalt der Immobilie bei.

Ein weiterer Pluspunkt ist die attraktive Lage in Landsberg am Lech. Einkaufsmöglichkeiten, Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie die historische Altstadt sind gut erreichbar. Die nahe gelegene Autobahn A96 bietet zudem eine hervorragende Verkehrsanbindung in Richtung München und Lindau. Diese Standortvorteile machen die Wohnung sowohl für Mieter als auch für Kapitalanleger besonders interessant.

Die Wohnung ist bereits vermietet und erzielt eine monatliche Nettokaltmiete auf Basis von ca. 14,00 € pro m² Wohnfläche. Damit bietet die Immobilie eine interessante Gelegenheit für Anleger, die Wert auf eine bestehende Vermietung, einen gefragten Standort und eine langfristig solide Kapitalanlage legen.

Zur Wohnung gehört der Tiefgaragenstellplatz Nr. 162, der für zusätzlich 20.000 € mit erworben wird.

Der Gesamtkaufpreis für die Wohnung beträgt somit 317.000€.

Insgesamt bietet diese Immobilie eine gelungene Kombination aus attraktiver Wohnlage, gepflegtem Gesamtzustand und bestehender Vermietung – eine interessante Investitionsmöglichkeit im beliebten Landsberg am Lech.

Objektnummer: 26142027 - 86899 Landsberg am Lech

Ausstattung und Details

- 14€/m²
- TG Stellplatz Nr. 162
- Parkettböden
- Moderner Fliesenboden im Bad
- Loggia
- Bad mit Badewanne & Waschmaschinenanschluss
- Fahrradabstellraum
- Kellerabteil
- Dachflächenfenster Kunststoff Doppelverglasung
- Holzfenster Doppelverglasung

Objektnummer: 26142027 - 86899 Landsberg am Lech

Alles zum Standort

Die Zwei-Zimmer-Wohnung liegt im Nordwesten von Landsberg am Lech. Viele Wege lassen sich hier bequem zu Fuß erledigen. Der Supermarkt ist rund einen halben Kilometer entfernt und für das Training vor der Arbeit oder nach Feierabend liegt ein Fitnessstudio nur etwa 200 Meter von der Wohnung entfernt. Auch eine Hausarztpraxis ist in wenigen Gehminuten erreichbar.

Mit dem Fahrrad gelangt man bequem in die historische Altstadt. Rund um den Hauptplatz prägen farbenfrohe Bürgerhäuser, kleine Fachgeschäfte, Cafés und Restaurants das Stadtbild. Von hier führt ein kurzer Spaziergang durch die Altstadtgassen zum Lechwehr. So lässt sich ein Stadtbummel mit einem Kaffee am Wasser oder einem Abend im Stadttheater verbinden.

Auch für die Freizeit bieten sich mehrere Ziele in der Nähe an. Die Wege entlang des Lechs eignen sich für Spaziergänge, Laufrunden und Radtouren. Im Sommer lädt das rund zwei Kilometer entfernte Inselbad zu einem Nachmittag am Wasser ein. Wer gerne im Verein Sport treibt, findet an der Jahnstraße einen Tennisclub und einen Fußballverein.

Für Pendler ist die Anbindung sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem Auto attraktiv. Zur nächsten Bushaltestelle sind es etwa drei Minuten zu Fuß. Von dort fährt der Bus in rund zehn Minuten ohne Umstieg zum Landsberger Bahnhof. Die A96 ist mit dem Auto in wenigen Minuten erreicht und führt Richtung Osten nach München sowie Richtung Westen ins Allgäu und weiter an den Bodensee. Über die B17 ist auch Augsburg gut erreichbar.

Objektnummer: 26142027 - 86899 Landsberg am Lech

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss
- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer 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. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26142027 - 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