

86899 Landsberg am Lech

Familienwohnung mit viel Stauraum und sonnenverwöhnter Terrasse



Kaufpreis

1.015.000 €

Wohnfläche

112,82 m²

Zimmer

3

Ihr Ansprechpartner

Flemmer Immobilien

08801914852

info@flemmer-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	112,82 m ²
Zimmer	3
Balkone / Terrassen	1
Badezimmer	2
Schlafzimmer	2
Balkon / Terrassenfläche	14,52 m ²

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.015.000 €
stp_tiefgarage_stellplatzkaufpreis	3490
eis	0.0

Energieausweis

Art	Bedarf
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	17.01.2032
Ausstelldatum	2022-01-18
Endenergiebedarf	61.7
Primär-Energieträger	Nahwärme

Zustand

Baujahr	2026
Zustand	Erstbezug

Ausstattung

Bad	
Bodenbelag	Parkett
Fahrstuhl	Personen-Fahrstuhl
Abstellraum	ja
Heizungsart	Fußbodenheizung
unterkellert	JA
Stellplatzart	Tief-Garage
Ausstattungs-Kategorie	GEHOBEN

Objekt-Titel

Familienwohnung mit viel Stauraum und sonnenverwöhnter Terrasse

Lage-Beschreibung

Eine Lage zum Verlieben! Landsberg am Lech steht für Romantik und Dynamik in perfekter Harmonie. Landsberg ist vor allem bekannt durch sein einmalig schönes historisches Stadtbild, geprägt durch zahlreiche Baudenkmäler, verwinkelte Gässchen, beeindruckende Bauten und gemütliche Plätze sowie architektonische Vielfalt. Landsberg hat eine gut erhaltene Altstadt und zählt nicht umsonst zu einem der schönsten Flecken Oberbayerns!

Doch die Große Kreisstadt am Lech hat noch viel mehr zu bieten:

- reichhaltiges Angebot an Freizeit-, Kultur- und Sportmöglichkeiten
- dichtes Schulnetz, zahlreiche Kindertagesstätten und Kindergärten
- hervorragende Versorgungslage und blühendes Wirtschaftsleben

Online-ID:
LEXTRSMF

Objekt-Nr.:
ULP | 24 - B3



immostar.de

...suchen, finden, einziehen.

All das macht Landsberg zum vitalen Herzen der gesamten Region. Zwischen München und den Alpen, Schwaben und Altbayern gelegen, punktet Landsberg nicht nur mit 800 Jahren stolzer Stadtgeschichte und gewachsener Attraktivität, sondern auch mit perfekter Anbindung und einem überaus reizvollen Umland:

- München: ca. 50 km oder 50 Minuten
- Augsburg: ca. 38 km oder 40 Minuten
- Ammersee und Fünfseenland: ca. 25 km oder 20 Minuten
- Bodensee: ca. 100 km oder 80 Minuten
- Flughafen München: ca. 90 km oder ca. 60 Minuten
- Flughafen Oberpfaffenhofen: ca. 36 km oder 25 Minuten
- Airport Memmingen: ca. 56 km oder 40 Minuten
- Kindergarten, Grundschule und Gymnasium in der unmittelbaren Umgebung
- Bahnhof Landsberg: nur wenige Gehminuten entfernt

Das Quartier "Am Papierbach" liegt am westlichen Ufer des Lechs, mitten im Herzen von Landsberg. In unmittelbarer Nähe des Areals befindet sich der Bahnhof Landsberg (Schule). Östlich davon erstreckt sich das Landsberger Zentrum mit zahlreichen Geschäften, Gastronomiebetrieben und Arztpraxen. Ebenfalls in direkter Nachbarschaft: eine ganze Reihe von Schulen, das Landsberger Sportzentrum und der romantische Mutterturm am Lech, erbaut nach den Plänen des Malers und Bildhauers Hubert von Herkomer.

Ausstattungs-Beschreibung

Modern, hochwertig und stilvoll: Wohnungen „Am Papierbach“ bestechen durch klare, außergewöhnliche Architektur, herausragende Ästhetik und modernen Wohnkomfort. Die erlesene Ausstattung lässt praktisch keine Wünsche offen: Die Kombination aus wertigen Materialien und vielfältigen Annehmlichkeiten machen Wohnen hier durchgehend zu einem sinnlichen Erlebnis.

- Eichendielenparkett in allen Wohn- und Schlafräumen
- komfortable Fußbodenheizung in allen Räumen mit Einzelraumsteuerung
- Wellness-Bäder in Markenqualität (Hansgrohe, Geberit, Laufen etc.) mit 60 x 60 cm Feinsteinzeug, Rain-Shower u.v.m.
- Dreifach-Komfort-Verglasung und elektrische Rollläden
- Highspeed-Internet mit Glasfaseranschluss und CAT7-Verkabelung
- kontrollierte Wohnraumlüftung
- Video-Gegensprechanlage
- Kellerabteil
- Lift
- bequeme TG-Einzelstellplätze (optional mit Wallbox/Anschluss für E-Mobilität)
- großzügige Fahrradstellflächen
- u.v.m.

Annehmlichkeiten, von denen Sie garantiert profitieren:

- 75 % weniger CO₂ im Vergleich zu Gas- und Ölheizungen: Die Energieversorgung des Quartiers erfolgt durch Wärmerückgewinnung mittels einer Grundwasser-Wärmepumpe. Diese nutzt die thermische Energie im Grundwasser und ist durch die dortigen, gleichbleibenden Temperaturen ganzjährig besonders effizient. Das schont nicht nur die Umwelt, sondern auch Ihr Portemonnaie.
- Barrierefreiheit: Neben der autofreien Planung des Quartiers sind alle Zugänge zu den Gebäuden sowie dem Quartier selbst barrierefrei geplant, sodass das Umfeld für alle Bewohner*innen und Besucher*innen ohne Einschränkungen erreichbar und erlebbar wird.
- Quartiershub: Für mehr Flexibilität im Alltag können alle Bewohner*innen sowie Gewerbetreibende auf ein umfassendes und exklusives Sharing-Angebot zugreifen, das vom Fahrrad bis hin zum Auto keine Wünsche offen lässt – alles basierend auf E-Mobilität!

- Das Quartier der kurzen Wege: Kurze Wege tragen maßgeblich zu einem komfortablen und entspannten Lebensgefühl sowie einer gesunden Work-Life-Balance bei. Am Papierbach gibt es diese kurzen Wege. Einzelhandelsgeschäfte, Büro- und Gewerbeflächen, Kitas und Kultureinrichtungen bieten alles, was es zum täglichen Leben braucht.

Der Lech ist nicht nur prägendes Merkmal der Stadt, sondern teilt Landsberg seit der Gründung auch in ein Ost- und Westufer. Mit dem 2021 fertiggestellten Lady-Herkomer-Steg entstand der sprichwörtliche Brückenschlag zwischen Alt und Neu und damit auch dem Besten aus beiden Welten.

Objektbeschreibung

Raum für Ideen, Komfort für den Alltag: Diese außergewöhnlich großzügige 3-Zimmer-Neubauwohnung im Erdgeschoss des Quartiers „Am Papierbach“ überzeugt mit ca. 112,8 m² Wohnfläche und einem besonders vielseitigen Grundriss.

Der offen gestaltete Wohn-/Ess-/Kochbereich mit über 43 m² bildet das kommunikative Herzstück der Wohnung und begeistert durch seine Weitläufigkeit und die direkte Anbindung an die sonnige Terrasse – ideal für entspannte Stunden im Freien. Große Fensterflächen sorgen dabei für eine helle, freundliche Wohnatmosphäre.

Ein echtes Highlight ist die Kombination aus separater Ankleide, großzügigem Schlafzimmer sowie einem weiteren vielseitig nutzbaren Zimmer – perfekt als Kinderzimmer, Gästebereich oder Homeoffice. Ergänzt wird das Raumangebot durch zwei stilvolle Badezimmer (Bad und Duschbad), die Komfort und Funktionalität optimal vereinen.

Die durchdachte Grundrissgestaltung mit zwei Flurbereichen bietet zusätzlichen Stauraum und klare Strukturen im Alltag. Die erhöhten Raumhöhen verstärken das Gefühl von Großzügigkeit und unterstreichen den modernen Wohncharakter. Hochwertige Ausstattungsmerkmale wie Eichendielenparkett, Fußbodenheizung, Marken-Sanitärausstattung, dreifachverglaste Fenster mit elektrischen Rollläden sowie Glasfaseranschluss sorgen für ein zeitgemäßes Wohnniveau. Ein Kellerabteil sowie optional verfügbare Tiefgaragenstellplätze mit E-Mobilitätsanschluss runden das Angebot ab.

Ein nachhaltiges Energiekonzept sowie die attraktive Lage in Landsberg am Lech verbinden modernes Wohnen mit hoher Lebensqualität – ideal für alle, die Wert auf Raum, Qualität und Flexibilität legen.

sonstige Angaben

Öffnungszeiten unserer Info-Lounge im Quartiersbüro in der von-Kühlmann-Str. 25a, 86899 Landsberg:

Dienstag & Donnerstag 16:00 - 19:00 Uhr
Samstag 14:00 - 17:00 Uhr
Sonntag 11:00 - 13:00 Uhr
oder jederzeit gerne nach Terminvereinbarung

Wir freuen uns auf Ihren Besuch!

Dieses Exposé soll in knapper Form die wesentlichen Daten des Objekts vermitteln-zu einer vernünftigen Beurteilung eines Objekts gehören freilich die Besichtigung und das Gespräch mit uns.

Zu beidem stehen wir gerne zur Verfügung. Die in diesem Exposé gemachten Angaben beruhen auf Angaben des Verkäufers bzw. Dritten. Für etwaige Irrtümer kann keine Haftung übernommen werden.

Impressionen



