



86899 Landsberg am Lech

Selbstnutzer aufgepasst! Charmante Altbau-Wohnung mit Balkon im historischen "Hexenviertel"



379.900 €

Kaufpreis

76,77 m²

Wohnfläche

3,5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Flemmer Immobilien

Christina Schubert

Tel.: 0176 / 96 48 10 14

c.schubert@flemmer-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	76,77 m ²
Zimmer	3,5
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	12 m ²

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1650
Gebäudeart	Wohngebäude

Zustand

Baujahr	1650
letzte Modernisierung	2008
Zustand	teil- /

Preise & Kosten

Kaufpreis	379.900 €
Kaltmiete	850 €
Warmmiete	970 €
Nebenkosten	120 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	1,5% zzgl.
Courtage-Hinweis	1,5% zzgl.

Allgemeine Infos

verfügbar ab	01.11.2025
vermietet	✓
denkmalgeschützt	✓



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Abstellraum	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓

Bodenbelag

Laminat	✓
---------	---

Beschreibung zur Ausstattung

- Denkmalschützes Altstadtgebäude (Steuerliche Vorteile durch Denkmal-AfA möglich!)
- Wohnung im 1. OG
- Einbauküche
- Balkon zum Innenhof
- Badezimmer mit Waschmaschinen- und Trockneranschluss, Dusche, Badewanne
- Laminatboden
- Renovierung der Wohnung im Jahr 2008



Beschreibung

Diese besondere Wohnung im ersten Obergeschoß eines denkmalgeschützten Hauses verbindet historischen Charme mit modernem Wohnkomfort.

Die Wohneinheit wurde liebevoll in mehrere Zimmer aufgeteilt und bietet eine durchdachte Raumaufteilung für vielfältige Nutzungsmöglichkeiten: Ein gemütliches Schlafzimmer, ein Arbeitszimmer sowie ein Gästezimmer schaffen Platz für individuelle Lebensstile. Eine separate Abstellkammer sorgt für zusätzlichen Stauraum in der Wohnung. Das dazugehörige Badezimmer verfügt über einen Anschluss für Waschmaschine und Trockner, eine Dusche, eine Badewanne und rundet somit den privaten Bereich ab.

Herzstück der Wohnung ist das helle Wohnzimmer mit offener Küche - der ideale Ort für gemeinsames Kochen, Essen und Entspannen. Von hier aus gelangt man auf den angrenzenden Balkon, der zum Verweilen an lauen Sommerabenden einlädt.

2008 wurde die Wohnung renoviert. Die Wohnung ist bis zum 31.10.2025 vermietet, anschließend steht diese zur Neuvermietung oder zum Selbstbezug zur Verfügung.

Überzeugen Sie sich selbst im Rahmen einer individuellen Besichtigung.

Lage

Historisches Flair trifft auf moderne Lebensqualität - Wohnen im Hexenviertel der Landsberger Altstadt

Inmitten der historischen Altstadt von Landsberg am Lech liegt ein ganz besonderer Schatz: das Hexenviertel. Und genau hier - in der Alten Bergstraße - befindet sich diese einzigartige Wohnung, eingebettet in eine der stimmungsvollsten Lagen der Stadt.

Das Hexenviertel ist ein charmantes Ensemble verwinkelter Gassen, kleiner Plätze und mittelalterlicher Gebäude und ist heute vor allem für seinen märchenhaften Charme bekannt. Kopfsteinpflaster, historische Fassaden und eine ganz eigene, ruhige Atmosphäre machen diesen Teil der Stadt zu einem der begehrtesten Wohnorte.

Die Alte Bergstraße, eine der geschichtsträchtigsten Straßen Landsbergs, schlängelt sich malerisch durch das Viertel und verbindet das imposante Bayertor, einstige Hauptzollstelle für Salz-, Korn- und Pflasterzoll, mit dem Schmalzturm - zwei der bekanntesten Wahrzeichen der Stadt. Bis 1935 galt die Alte Bergstraße als Stadteingang aller Reisenden, die aus München kamen und war einst Deutschlands einzige Straße mit Linksverkehr.

Heute zeichnen absolute Ruhe, kleine Ateliers, liebevoll geführte Geschäfte - die besonderen Läden mit handgemachten Einzelstücken - das Viertel aus. Versteckte Innenhöfe und historische Fassaden verleihen der Straße eine fast schon mediterrane Leichtigkeit.

Von hier aus ist alles in wenigen Minuten erreichbar: der belebte Hauptplatz mit seinen Cafés und dem Wochenmarkt, der Lech mit seiner Promenade, sowie zahlreiche kulturelle Highlights wie das Stadtmuseum oder die Stadttheater. Trotz der historischen Lage ist die Anbindung ausgezeichnet - sowohl mit dem Auto über die A96 als auch per Bahn in Richtung München (ab Geltendorf oder Kaufering) oder Augsburg.

Wer das Besondere liebt, wird sich hier sofort zuhause fühlen: Das Hexenviertel ist kein Ort, an dem man einfach wohnt - es ist ein Ort, an dem man lebt, genießt und jeden Tag ein Stück Geschichte atmet.



Sonstige Angaben

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. Beim Abschluss eines notariellen Kaufvertrages erlauben wir uns, eine Käufercourtage i.H.v. 1,5% zzgl. MwSt., fällig und verdient bei Vertragsabschluss, in Rechnung zu stellen. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen.













