

**86899 Landsberg am Lech**

Phantastische 4-Zimmer-Gartenwohnung mit Lechblick - sofort beziehbar!

**895.000 €**

Kaufpreis

122,55 m²

Wohnfläche

4

Zimmer

**Ihr Ansprechpartner****Flemmer Immobilien**

Felix Flemmer

Tel.: 08801/914852

info@flemmer-immobilien.de

Flächen & Zimmer

| | |
|--------------------------|-----------------------|
| Wohnfläche | 122,55 m ² |
| Zimmer | 4 |
| Schlafzimmer | 2 |
| Badezimmer | 2 |
| Balkone / Terrassen | 1 |
| Balkon / Terrassenfläche | 18,7 m ² |
| Stellplätze | 1 |

Preise & Kosten

| | |
|---------------------|-----------------|
| Kaufpreis | 895.000 € |
| provisionspflichtig | ✓ |
| Courtage-Hinweis | 2,38% inkl. 19% |

Energieausweis

| | |
|----------------------|-------------|
| Art | Bedarf |
| Ausstellldatum | 01.01.2021 |
| gültig bis | 31.12.2030 |
| Baujahr (Haus) | 2021 |
| Wertklasse | B |
| Gebäudeart | Wohngebäude |
| Endenergiebedarf | 54.7 |
| Primär-Energieträger | Nahwärme |

Allgemeine Infos

| | |
|--------------|--------|
| verfügbar ab | sofort |
|--------------|--------|

Zustand

| | |
|---------|-----------|
| Baujahr | 2021 |
| Zustand | neuwertig |



Ausstattung

Allgemein

| | |
|------------------------|---------|
| Ausstattungs-Kategorie | Gehoben |
| Gartennutzung | ✓ |
| barrierefrei | ✓ |
| Abstellraum | ✓ |
| Gäste-WC | ✓ |

Bad

| | |
|--------|---|
| Wanne | ✓ |
| Dusche | ✓ |

Küche

| | |
|-------------|---|
| Einbauküche | ✓ |
|-------------|---|

Bodenbelag

| | |
|---------|---|
| Fliesen | ✓ |
| Parkett | ✓ |

Fahrstuhl

| | |
|--------------------|---|
| Personen-Fahrstuhl | ✓ |
|--------------------|---|

Stellplatzart

| | |
|-------------|---|
| Tief-Garage | ✓ |
|-------------|---|

unterkellert

| | |
|--------------|----|
| unterkellert | ja |
|--------------|----|

Beschreibung zur Ausstattung

Eine Ausstattung zum Verlieben: Die bisherigen Eigentümer haben die Wohnung seit ihrem erstbezug äußerst pfleglich behandelt, daher prsentiert sie sich absolut neuwertig!

- wohngesunde, wertbeständige Massivbauweise
- großes Tageslicht-Bad mit Marken-Sanitärausstattung
- zusätzliches Duschbad
- hochwertige Einbauküche mit Kochinsel und praktischer Speis
- kontrollierte Wohnraumlüftung und Wärmedämmverbundsystem (KfW 55-Standard)
- Dreifach-Isolierverglasung und elektrische Rollläden
- schöne West-Terrasse und umlaufender Garten
- Glasfaseranschluss und Netzwerkverkabelung
- Gegensprechanlage
- Lift
- barrierefreies Quartier
- Kellerabteil
- TG-Einzelstellplätze (elektrifizierbar, einer bereits mit Wallbox ausgestattet)
- Quartiershub: zukunftsweisendes Mobilitätskonzept direkt in der TG bzw. am Haus mit Shared Mobility für E-Autos, E-Bikes und E-Lastenfahrräder
- u.v.m.



Beschreibung

Eine Wohnung zum Verlieben: Absolut neuwertig (erst vor wenigen Jahren fertiggestellt), sofort beziehbar und in unmittelbarer Sichtweite zur historischen Landsberger Altstadt und dem Lech gelegen: Diese Wohnung bietet ein ideales Raumprogramm für junge Familien oder schlicht all diejenigen, die sich mehr Platz wünschen. Und das Beste: Sie ist sofort bezieh- oder vermietbar!

Die barrierefreie Wohnung betritt man über ein großzügliches Entrée, von dem zunächst rechterhand das geräumige Duschbad und linkerhand die "Eltern-Suite" anschließt. Diese besteht aus Master-Bedroom, geräumiger Ankleide und einem Ensuite-Tageslichtbad mit Wanne, allesamt zum ruhigen, grünen Innenhof ausgerichtet.

Dreh- und Angelpunkt der Wohnung ist der sodann anschließende Wohn- und Essbereich samt offener Küche mit "wow"-Effekt. Auf über 50 Quadratmetern steht hier reichlich Fläche zur Verfügung. Unterstrichen wird diese Großzügigkeit durch große, bodentiefe Fensterfronten und herrliche Blickachsen direkt auf den Lech, das angrenzende Lechufer, aber auch den eigenen Privatgarten und die West-Terrasse, die erholsame Stunden im Freien insbesondere auch nach Feierabend (Abendsonne!) verspricht.

Ein praktischer Vorratsraum/Speis schließt an die Küche an. Zudem steht ein gut dimensioniertes Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer, ebenfalls mit Lechblick, zur Verfügung.

Ein besonderer Clou des Grundrisses: Ein drittes Schlafzimmer ließe sich mühelos abtrennen - z.B. als zweites Kinderzimmer, separater Arbeits- oder Lesebereich u.v.m - eine Wohnung eben mit zahllosen Möglichkeiten!

Zur Wohnung gehört ferner ein geräumiges Kellerabteil mit Licht und Steckdose. In der hauseigenen Tiefgarage, bequem per Lift und auch bei schlechtem Wetter trockenen Fußes erreichbar, stehen bis zu 2 Tiefgaragen-Einzelstellplätze (davon einer mit Wallbox für E-Mobilität!) zur Verfügung.

Insgesamt betrachtet ein äußerst attraktives und sofort verfügbares Angebot - das sollten Sie nicht verpassen!

Lage

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

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: 50 km oder 50 Minuten
- Augsburg: ca. 38 km oder 40 Minuten
- Starnberg & Starnberger See: ca. 7 km oder 13 Minuten
- Ammersee und Fünfseenland: ca. 25 km oder 20 Minuten
- Bodensee: ca. 100 km oder 80 Minuten
- Flughafen München: 90 km oder ca. 60 Minuten
- Flughafen Oberpfaffenhofen: 36 km oder 25 Minuten
- Airport Memmingen: 56 km oder 40 Minuten
- Kindergarten, Grundschule und Gymnasium in der unmittelbaren Umgebung
- Bahnhof Landsberg: nur wenige Gehminuten



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.

Sonstige Angaben

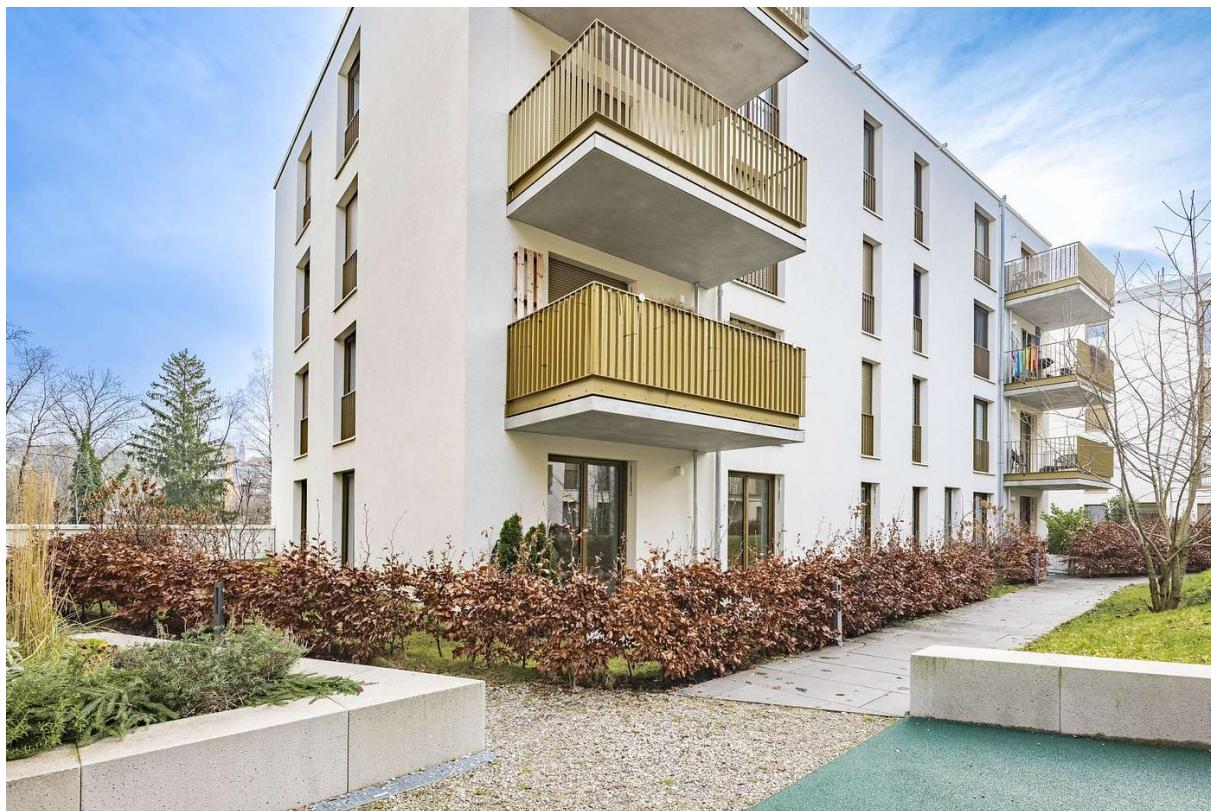
Dieses Exposé soll in knapper Form die wesentlichen Daten des Objekts vermitteln - zu einer vernünftigen Beurteilung eines Objekts gehören freilich die Besichtigung und das Gespräch mit uns. Zu beidem stehen wir gerne zur Verfügung. Die in diesem Exposé gemachten Angaben beruhen auf Angaben des Verkäufers. bzw. Dritten. Für etwaige Irrtümer kann keine Haftung übernommen werden.

Beim Zustandekommen eines notariellen Kaufvertrages erlauben wir uns, eine Maklercourtage in Höhe von 2,38% zzgl. MwSt. aus dem beurkundeten Kaufpreis, fällig und verdient bei Vertragsabschluss, in Rechnung zu stellen. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen.





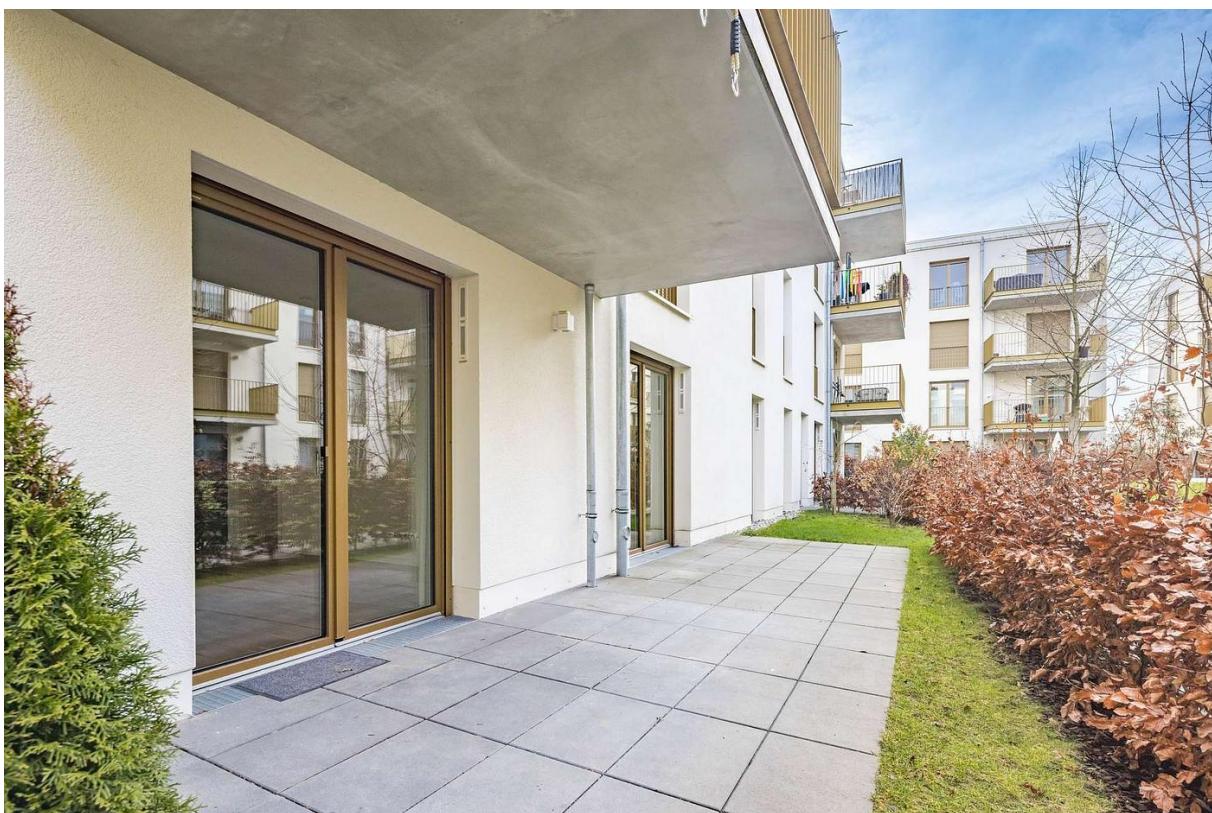
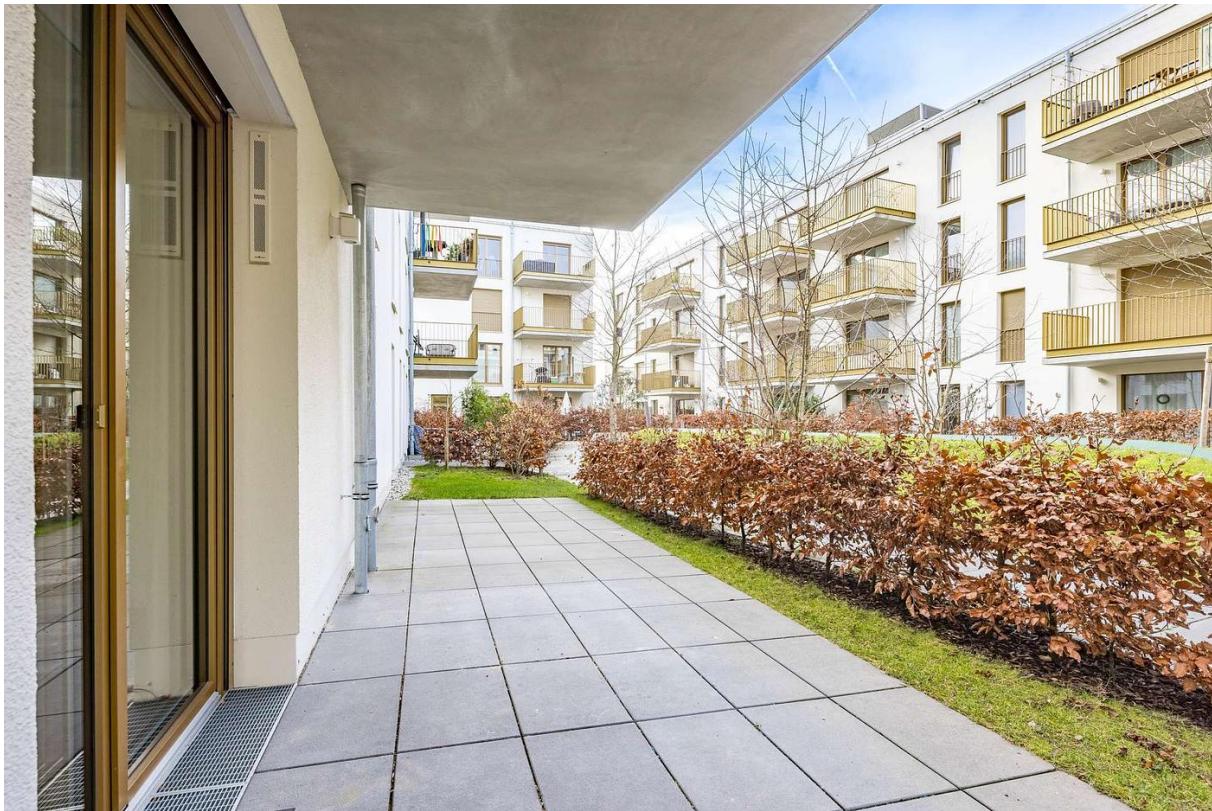


















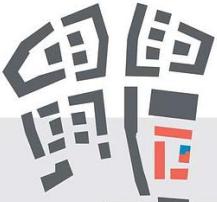














LANDSBERGS NEUE SEITE
AM PAPIERBACH

B2 - Whg 17 mit 3 - 4 Zimmern - EG



| Bezeichnung | Wohnfläche |
|-------------------------------------|-----------------------------|
| Wohnen/Essen/Kochen | 50,70 m ² |
| Schlafen | 19,40 m ² |
| Schlafen | 16,60 m ² |
| Bad | 7,00 m ² |
| Ankleide | 7,40 m ² |
| Diele | 5,70 m ² |
| Abstellkammer | 2,90 m ² |
| Dusche/WC | 3,50 m ² |
| Terrasse 18,70 m ² (1/2) | 9,35 m ² |
| Summe | 122,55 m² |

Information:
 Grundrisse nicht maßstabsgerecht. Alle Flächenangaben ohne Gewähr. Die Angaben, Visualisierungen und Beschreibungen spiegeln den aktuellen Planstand wider. Eingezeichnetes Mobiliar und Küchenobjekte gehören nicht zum Kaufumfang. Maßgeblich für Angaben zu Ausstattung und Objektausführung ist die Baubeschreibung. Im Zuge des Genehmigungsverfahrens und der späteren Ausführungsplanung können sich Änderungen ergeben.