



86899 Landsberg am Lech

Kapitalanlage im Wohnquartier "Am Papierbach": KfW 55 * Neubauwohnung mit gesichertem Mietverhältnis



748.000 €

Kaufpreis

99,62 m²

Wohnfläche

3

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

giv GmbH

Tel.: 00498933995234
anfragen@anfragen-investoren.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	99,62 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
separate WCs	1
Stellplätze	1

Zustand

Baujahr	2024
Verkaufstatus	offen
Zustand	neuwertig

Preise & Kosten

Kaufpreis	748.000 €
Hausgeld	550 €
Aussen-Courtage	Die

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	13.05.2034
Baujahr (Haus)	2024
Primär-Energieträger	FERN
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	54.80



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Gäste-WC	✓

Heizungsart

Fußbodenheizung	✓
-----------------	---

Fahrstuhl

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

Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süden	✓
-------	---

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Bodenbelag

Fliesen	✓
---------	---

Befuerung

Fernwärme	✓
-----------	---

befuerung.nahwaerme	1
---------------------	---

befuerung.kwk_fossil	1
----------------------	---

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Beschreibung zur Ausstattung

NACHHALTIGES WOHNKONZEPT

- ** "KfW-Effizienz 55" Standard
- ** Barrierefreiheit (u.a. Personenaufzug)
- ** Durchdachte Infrastruktur mit E-Mobilität, Carsharing etc.

WOHNUNG

Technische Ausstattung

- ** Glasfaseranschluss
- ** Bodentiefe Fenster
- ** Fußbodenheizung
- ** Edle Großformatfliesen in Küche & Badezimmer
- ** Fliesen in Parkettoptik im Rest der Wohnung
- ** Elektrische Rollläden und aufziehbare Fliegengitter
- ** Bad mit Sitzbadewanne, ebener Dusche und WC

Sonstiges

- ** Großzügiger Wohn- und Essbereich
- ** Freisitz in Südausrichtung
- ** Küche mit Essecke
- ** Separates Gäste-WC
- ** 2 ruhige Schlafzimmer
- ** Zusätzlicher Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- ** Separates Kellerabteil
- ** Extra großer TG-Stellplatz mit Starkstromanschluss



INFRASTRUKTUR

Einkaufsmöglichkeiten

- ** Netto in ca. 13 min / zu Fuß
- ** Rewe in ca. 13 min / zu Fuß
- ** Altnatura in ca. 4 min / Auto

Verkehrsanbindung

- ** Bus 812 in ca. 6 min / zu Fuß
- ** Landsberg Schule (Bahnhof) RB69 8 min / zu Fuß
- ** A96 Richtung München/Lindau in ca. 4 min / Auto
- ** Flughafen Memmingen in ca. 44 min / Auto

Bildungsstätten

- ** Kindergarten in ca. 9 min / zu Fuß
- ** Gymnasium in ca. 8 min und ca. 10 min / zu Fuß
- ** Volksschule Landsberg in ca. 9 min / zu Fuß

Sport- und Freizeitaktivitäten

- ** Fitnessstudios in ca. 4 min und 9 min / zu Fuß
- ** Freibad Inselbad in ca. 7 min / zu Fuß
- ** Tennisverein in ca. 12 min / zu Fuß
- ** Golfclub Schloß Igling in ca. 10 min / Auto

Medizinische Versorgung

- ** Apotheke in ca. 11 min / zu Fuß
- ** Privatpraxis für Orthopädie 4 min / Auto
- ** kbo-Lech-Mangfall-Klinik in ca. 4 min / Auto



Beschreibung

Das Neubau-Quartier „Am Papierbach“ - zukunftsorientiertes Wohnen auf höchstem Niveau.

Inmitten des begehrten Quartiers befindet sich diese 3-Zimmer-ETW, die auf ca.100 m² Wohnfläche modernes Design und hohen Wohnkomfort vereint. Hochwertige Materialien wie Fliesen in Parkettoptik sowie edle Großformatfliesen in Küche und Badezimmer unterstreichen den exklusiven Charakter der Wohnung. Ergänzt wird die gehobene Ausstattung durch eine Fußbodenheizung, elektrische Rollläden und aufziehbare Fliegengitter.

Der großzügige Wohn- und Essbereich überzeugt mit bodentiefen Fenstern, viel Licht und einem offenen Raumgefühl. Der Freisitz in Südausrichtung erweitert den Wohnraum ins Freie mit Blick auf eine architektonisch anspruchsvolles Umfeld sowie die begrünten Außenanlagen. Zwei ruhige Schlafzimmer bieten komfortable Rückzugsorte, der separate Abstellraum zusätzlichen Stauraum inklusive Waschmaschinenanschluss. Das stilvolle Badezimmer mit Sitzbadewanne, ebener Dusche sowie ein separates Gäste-WC überzeugen ebenfalls.

Barrierefreiheit im gesamten Gebäude, ein separates Kellerabteil, ein extra großer TG-Stellplatz mit Starkstromanschluss, Glasfaseranschluss und ein hoher Energiestandard runden dieses hochwertige Angebot ab.

Die Immobilie wird als Kapitalanlage verkauft, mit einem für die Eigentümer eingetragenen, unbefristeten und entgeltlichen Wohnrecht. Die Verkäufer werden die Immobilie nach Veräußerung direkt wieder anmieten. Für die Dauer des Wohnrechts tragen die Eigentümer weiterhin alle Instandhaltungskosten. Die Eigentümer sind jeweils 74 Jahre alt.

Der Kaufpreis der Immobilie beläuft sich auf 748.000,- €.

Die monatliche Nettomiete der Immobilie beträgt 1.400,- €.

Wir weisen darauf hin, dass es sich hierbei um eine Kapitalanlage handelt. Sie erwerben das Objekt auf Wohnrechtbasis, d.h. eine Selbstnutzung ist erst zu einem späteren Zeitpunkt möglich.

Lage

Landsberg am Lech

Landsberg am Lech gehört zu den gefragten Wohnstandorten im oberbayerischen Voralpenland und überzeugt durch eine hohe Lebensqualität sowie die reizvolle Lage direkt am Lech. Die historische Altstadt mit ihrem besonderen Flair, vielfältiger Gastronomie und kulturellen Angeboten prägt das Stadtbild.

Wohnquartier "Am Papierbach"

Das Neubauquartier „Am Papierbach“ in Landsberg am Lech vereint modernes, nachhaltiges Wohnen mit urbanem Komfort und naturnaher Lage am Lech – und das nur wenige Gehminuten von der historischen Altstadt entfernt. Als eigenständig konzipiertes Stadtquartier überzeugt es durch hochwertige Architektur, energieeffiziente Versorgungssysteme, E-Mobilität sowie eine durchdachte Infrastruktur mit begrünten Innenhöfen, attraktiven Gemeinschaftsflächen und Versorgungseinrichtungen.

Lage der Wohnung

Die Wohnung befindet sich im bereits vollständig fertiggestellten sowie vollverkauften bzw. vermieteten Bauabschnitt A3 des beliebten Quartiers „Am Papierbach“ und liegt im 1. Obergeschoss. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, medizinische Einrichtungen sowie zahlreiche Sport- und Freizeitangebote sind bequem fußläufig oder in wenigen Minuten erreichbar. Auch die



Verkehrsanbindung ist hervorragend – mit schneller Anbindung an den Bahnhof, die A96 Richtung München/Lindau und den Flughafen Memmingen.

Sonstige Angaben

SIE HABEN INTERESSE?

Gerne steht Ihnen Ihr persönlicher Ansprechpartner für Fragen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung. Alle Kontaktdaten finden Sie auf der letzten Seite.

DISCLAIMER

Dieses Exposé ist eine Vorinformation, da als Rechtsgrundlage allein der notarielle Kaufvertrag maßgebend ist. Alle genannten Angaben zum Objekt beruhen auf Angaben des Eigentümers. Somit kann die giv GmbH für Richtigkeit und Vollständigkeit keine Haftung übernehmen. Die Grundrisszeichnungen in diesem Exposé sind nicht maßstabsgetreu und dienen lediglich der Vorabinformation.



WOHNQUARTIER AM PAPIERBACH
Leben am Lech - Stadtnah, Zukunftsorientiert.

WOHNUNG
Baubeschnitt A3

**NAHVERSORGUNG;
GASTRONOMIE & KULTUR**
in der Umsetzung

ZUGANBINDUNG
in unmittelbarer Nähe

LECH
in unmittelbarer Nähe

ALTSTADT
in wenigen Gehminuten

PREMIUMLAGE
am Lech, in unmittelbarer Nähe

TOP-ANBINDUNG
für kurze Wege

SPORT, FREIZEIT & NATUR
für höchste Lebensqualität

**IDEAL FÜR FAMILIEN,
PAARE & KAPITALANLEGER**















