86899 Landsberg am Lech

Sofort beziehbar: Barrierefreie 3-Zimmer-Terrassenwohnung in den "Spöttinger Höfen"

569.900 €
Kaufpreis

82,76 m²
Wohnfläche

3
Zimmer

FLEMMER IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

Flemmer Immobilien
Felix Flemmer
Tel.: 08801/914852
info@flemmer-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	82,76 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort

Zustand

Baujahr	2024
Zustand	Erstbezug

Preise & Kosten

Kaufpreis	569.900 €
provisionspflichtig	✕

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	14.05.2024
gültig bis	13.05.2034
Baujahr (Haus)	2024
Endenergiebedarf	51.2
Primär-Energieträger	Erdwärme
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude

Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gartennutzung	✓
barrierefrei	✓
Gäste-WC	✓

Befeuerung

Erdwärme	✓

unterkellert

unterkellert	ja

Bad

Dusche	✓

Bodenbelag

Laminat	✓

Heizungsart

Fußbodenheizung	✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓

Beschreibung zur Ausstattung

- Neubau/Erstbezug
- großes Bad mit Marken-Sanitärausstattung
- kontrollierte Wohnraumlüftung
- Dreifach-Isolierverglasung und Rollläden
- schöne Ost-Terrasse zum ruhigen, grünen Innenhof
- Glasfaseranschluss und Netzwerkverkabelung
- Gegensprechanlage
- Lift
- barrierefreies Quartier
- Kellerabteil
- TG-Einzelstellplätze (elektrifizierbar)
- 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

Modern, großzügig und sofort bezieh- oder vermietbar: Diese frisch fertiggestellte 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im neu errichteten Komplex der "Spöttinger Höfe". Ein besonderer Clou der Wohnung: Obgleich im 1. Obergeschoß gelegen hat sie dennoch das Flair einer Garten- bzw. Terrassenwohnung, denn auf der Decke der im Erdgeschoß gelegenenen Einzelhandelsfläche erstreckt sich der ruhige Innenhof als Ort nachbarschaftlicher Begegnung und privater Rückzugsräume.
Zwei gut dimensionierte Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer sind zum ruhigen Innenhof nach Osten mit vorgelagerter Terrasse und eigenem Grünstreifen ausgerichtet. Der großzügige offene Wohn-Essbereich in West-Ausrichtung (Abendsonne!) mit Blick ins Grüne, ein geräumioges Duschbad mit bodengleicher Dusche sowie ein separates Gäste-WC runden das Raumprogramm ab. Insgesamt eine hervorragend geschnittene und auch familiengerechte 3-Zimmer-Wohnung!
Bodentiefe Fenster sorgen für ein helles, lichtdurchflutetes Wohnambiente.
Ein Waschmaschinenanschluss befindet sich direkt in der Wohnung. Ein Kellerabteil gehört ebenfalls zu dieser Einheit. Die Einzelstellplätze in der hauseigenen Tiefgarage sind bequem mit dem Liftz erreichbar.

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
- 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

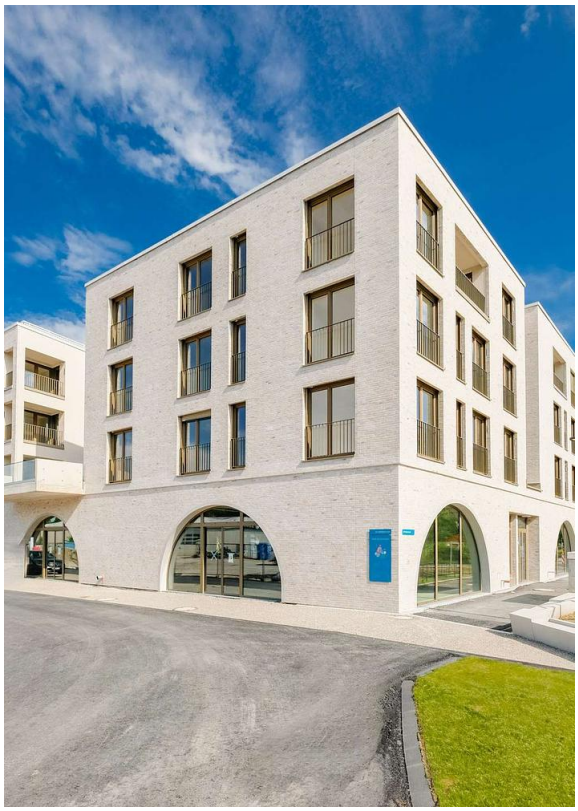
Öffnungszeiten unserer Info-Lounge im Quartiersbüro in der von-Kühlmann-Str. 25a, 86899 Landsberg:

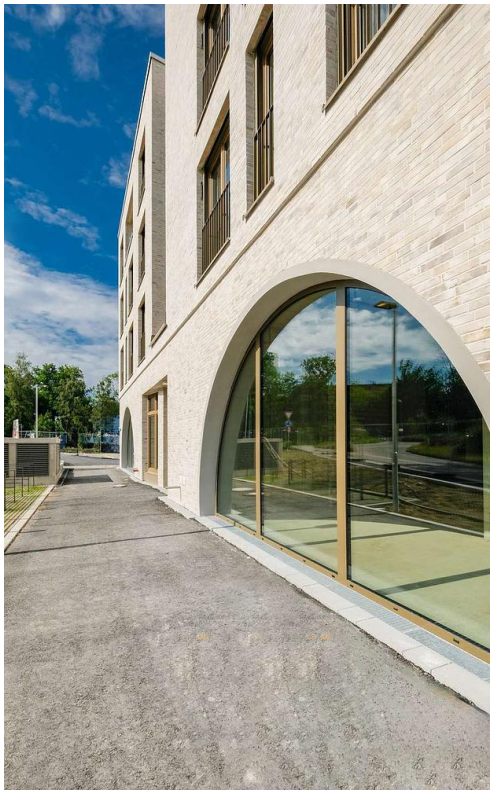
Dienstag & Donnerstag 16:00 - 19:00 Uhr
Samstag 14:00 - 17:00 Uhr
Sonntag 11:00 - 13:00 Uhr

oder jederzeit gerne nach Terminvereinbarung.

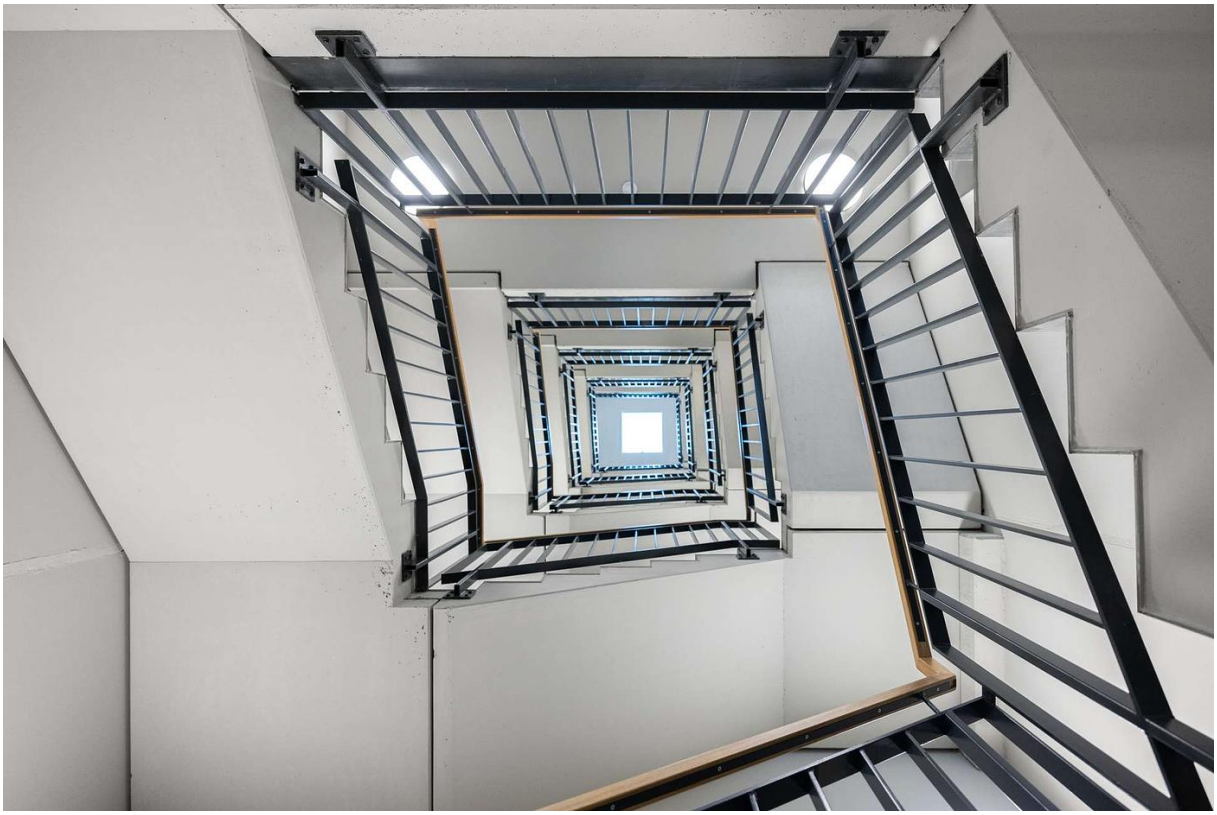
Wir freuen uns auf Ihren Besuch!

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.

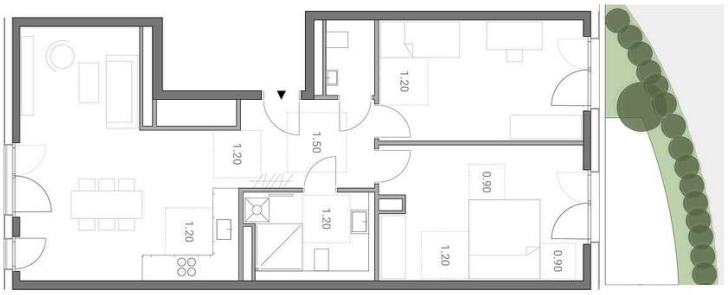


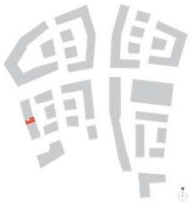


QUARTIERSHUB



LANDSBERGS NEUE SEITE
AM PAPIERBACH





Baufeld A2 - Wohnung 40
3 Zimmer – 1. Obergeschoss

barrierefreie Wohnung im Sinne der bayrischen Bauordnung nach Art. 48 barrierefreies Bauen

Bezeichnung	Wohnfläche
Wohnen/ Kochen/ Essen	29,10 m²
Garderobe / Flur	7,66 m²
WC	2,27 m²
Bad	7,07 m²
Schlafen	17,49 m²
Zimmer	15,84 m²
Terrasse 7,08 m² (1/2)	3,54 m²
Wohnfläche	**82,76 m²**
Garten	8,16 m²

Maßstab 1:75

Alle Maße sind ca.-Maße (Fertigmaße). Die Pläne zur Maßentnahme nicht geeignet! Die m²-Angaben beziehen sich auf die Wohnfläche. In den Plänen dargestellte Einrichtungsgegenstände sind als Möblierungsvorschläge gedacht und gehören — mit Ausnahme der Sanitärgegenstände — nicht zum Leistungsumfang.