

Modernes Wohnen in perfekter Lage im „Stadtquartier am Katharinen-Anger“



Geschwister-Scholl-Str. 12

86899 Landsberg am Lech

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 115,85 m²
Kaltmiete: 1.400,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete: 1.720,00 EUR

Scout-ID: 138790904
Objekt-Nr.: 143



Ihr Ansprechpartner:

Immobilien Claudia Reichenbächer

Frau Claudia Reichenbächer

E-Mail: immo@reichenbaecher.eu

Tel: +49 8191 4017597

Web: <http://www.reichenbaecher.eu>

Haustyp:	Reihenmittelhaus
Grundstücksfläche ca.:	152,00 m ²
Etagenanzahl:	3
Schlafzimmer:	4
Badezimmer:	1
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Einbauküche:	Ja
Objektzustand:	Gepflegt
Baujahr:	2010
Qualität der Ausstattung:	Gehoben
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2021
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Heizungsart:	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger:	Gas
Endenergieverbrauch:	106,30 kWh/(m ² *a)
Baujahr laut Energieausweis:	2009
Bezugsfrei ab:	Nach Vereinbarung
Haustiere:	Nach Vereinbarung
Garage/Stellplatz:	Tiefgarage
Anzahl Garage/Stellplatz:	2

Nebenkosten: 240,00 EUR
Heizkosten sind in Nebenkosten Ja
enthalten:
Garage/Stellplatz-Mietpreis: 80,00 EUR
Kautions- oder
Genossenschaftsanteile: 4200

Modernes Wohnen in perfekter Lage im „Stadtquartier am Katharinen-Anger“



Geschwister-Scholl-Str. 12

86899 Landsberg am Lech

Zimmer:	5,00
Wohnfläche ca.:	115,85 m ²
Kaltmiete:	1.400,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmieta:	1.720,00 EUR

Objektbeschreibung:

Dieses elegante Reihenmittelhaus („Haus im Haus“) bietet höchsten Wohnkomfort durch seine hochwertige Ausstattung und die familienfreundliche Lage.

Von Nutzung und Stil her kann das Haus als Reihenmittelhaus betrachtet werden, nach WEG-Recht ist das Objekt jedoch eine Eigentumswohnung (Maisonette-Wohnung).

Die Wohnräume erstrecken sich über drei Etagen (Untergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss) und verfügen über einen direkten Zugang zur Tiefgarage.

Die durchdachte Raumaufteilung macht dieses Objekt zum perfekten Familiendomizil, lässt jedoch auch - wenn gewünscht - Wohnen und Arbeiten in repräsentativer Umgebung miteinander verbinden.

Von der Tiefgarage aus gelangen Sie durch einen eigenen Eingang in das Untergeschoss, in dem sich eine adäquate Speisekammer, eine großzügige Waschküche mit ausreichend Stauraum sowie ein zu einem Wohnraum ausgebautes Zimmer befinden. Letzteres ist nachträglich mit einem Heizkörper ausgestattet worden und kann praktisch sowohl als Jugend-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden.

Im Erdgeschoss befindet sich neben dem hellen und freundlichen Eingangsbereich das Gäste-WC. Von hier aus erstreckt sich der Wohn-, Küchen- und Essbereich, der architektonisch charmant in Split-Level-Bauweise angelegt ist.

Von der unteren Ebene des Erdgeschosses – dem Wohnzimmer - gelangen Sie über zwei Stufen in den offenen nach Süden ausgerichteten ca. 26 m² großen Küchen- und Essbereich. Die großen Fensterflügel durchfluten den Raum mit Helligkeit und bieten zudem einen schönen Blick in den Garten. Mit der ca. 20 m² großen und hellgeplatteten Terrasse weitet sich im Sommer der Wohnbereich dieser Ebene bis ins Freie aus. Bei Bedarf spendet eine Markise Schatten. Diese lässt sich über die gesamte Fläche der Terrasse ausfahren. Der Garten ist schön eingewachsen und pflegeleicht gestaltet. Zusätzlich gibt es ein Gartenhäuschen für Geräte oder Fahrräder.

Das Obergeschoss mit seinen drei Wohnräumen erreichen Sie über die mit Parkett verlegte Treppe, die mit modernen Lichtspots am Aufgang ausgestattet ist.

Zwei der Zimmer im Obergeschoss sind mit ca. 10 bzw. 11 m² Fläche etwa gleichgroß und wurden bis dato als Kinderzimmer genutzt. Der Schnitt des größten Raumes dieser Ebene (ca. 17 m²) bietet sich als Schlafzimmer an – hier hat es neben einem großen Kleiderschrank und einem gemütliches Bett noch für andere Möbelstücke Platz. Eine freundliche Atmosphäre vermitteln zudem die bodentiefen Fensterflügel der beiden nach Süden ausgerichteten Zimmer.

Das Tageslichtbad befindet sich ebenfalls im Obergeschoss und ist mit hochwertigen, zeitlosen Fliesen ausgestattet. Es verfügt über einen Doppelwaschtisch, Badewanne, Dusche und WC. Praktisch und stylisch zugleich: der Handtuchwärmer, der platzsparend hinter der Badezimmertüre angebracht ist.

Einen zusätzlichen Nutzen bieten die zwei äußerst geräumigen Tiefgaragenstellplätze, die durch ein elektrisches Tor vor der Wohnanlage zu befahren sind.

Ausstattung:

hochwertiges Bambus-Parkett im oberen Bereich im Erdgeschoss (vor Terrassenbereich), Treppen im Split-Level-Bereich, Treppe zum Obergeschoss, alle Wohnräume im Obergeschoss

große dunkelgraue Fliesen im Eingangsbereich, im unteren Bereich im Erdgeschoss (Wohnzimmer), im gesamten Untergeschoss (auch Treppen zum Untergeschoss dunkelgrau gefliest)

Fußbodenheizung in allen Räumen, Jugend-, Gäste- Bürozimmer im Untergeschoss mit Heizkörper ausgestattet
Gas-Zentralheizung

Holzfenster, weiß, isolierverglast

elektrische Jalousien mit verstellbaren Alu-Lamellen

geschmackvolle Fliesen in Badezimmer und WC

hell geflieste, großzügige Terrasse (ca. 20 m²) mit elektrischer Markise über der gesamten Fläche

Die hochwertige, schlichte weiße Einbauküche ist mit Markengeräten ausgestattet z.B. der Herd mit Muldenlüfter, der Kühlschrank sowie der Geschirrspüler. Besonders hübsch ist der mit einer grauen Granitplatte ausgestattete Küchenblock.

praktisches Gartenhäuschen für Geräte, Fahrräder etc.

Waschküche mit Waschbecken und Platz für Waschmaschine, Trockner und Regale

direkter Zugang zur Tiefgarage: zwei Tiefgaragenstellplätze mit ausreichend Platz, um neben dem PKW noch Fahrräder, Kinder-Vehikel, Vespa, Motorrad etc. abzustellen
Mietpreis für beide Stellplätze gesamt EUR 80

alle Wohnräume sind mit Kabelanschluss sowie LAN-Steckdose ausgestattet.

Lage:

Das äußerst gepflegte Haus befindet sich in perfekter Lage im beliebten und zentrumsnahen „Stadtquartier am Katharinenanger“ (Katharinenvorstadt).

Hier wird der Traum vom Familiendomizil wahr: Die kleine und moderne Wohnanlage liegt in einer Tempo-30-Zone, dies in unmittelbarer Nähe von Kindergarten (AKE-Kindergarten), Grundschule sowie weiterführenden Schulen. Alles was es zum täglichen Leben bedarf, wie beispielsweise verschiedene Lebensmittelmärkte (REWE knapp 300 m entfernt), Drogeriemarkt, Ärzte, Apotheken sowie auch die

Modernes Wohnen in perfekter Lage im „Stadtquartier am Katharinen-Anger“



Geschwister-Scholl-Str. 12

86899 Landsberg am Lech

Zimmer:	5,00
Wohnfläche ca.:	115,85 m ²
Kaltmiete:	1.400,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmieta:	1.720,00 EUR

malerische Altstadt, ist in nur wenigen Fußminuten bequem zu erreichen.

Erholung pur bieten zudem der nahegelegene Zehnerwald sowie der Englische Garten mit Badeplatz am Lechufer.

Die Stadt Landsberg am Lech (www.landsberg.de) mit ihren knapp 30.000 Einwohnern liegt 55 km westlich von München und 38 km südlich von Augsburg an der Romantischen Straße. Das laut Deutschem Wetterdienst zu den sonnigsten Städten Deutschlands zählende Landsberg fasziniert durch seine reizvolle landschaftliche Lage am Steilufer des Lechs und durch das einmalig schöne historische Stadtbild.

Sonstiges:

Von Nutzung und Stil her kann das Haus als Reihenmittelhaus betrachtet werden, nach WEG-Recht ist das Objekt jedoch eine Eigentumswohnung (Maisonette-Wohnung).

Das Objekt wird schon seit einigen Jahren durch eine renommierte Hausverwaltung betreut, die u.a. für das Schneeräumen im Winter verantwortlich ist.

Haustiere nach Vereinbarung!

Es wird ein langfristiger Mietvertrag angestrebt – 2 Jahre gegenseitiger Kündigungsausschluss.

ZUR INFORMATION:

Die Kosten für Strom sind NICHT in den Nebenkosten inkludiert.

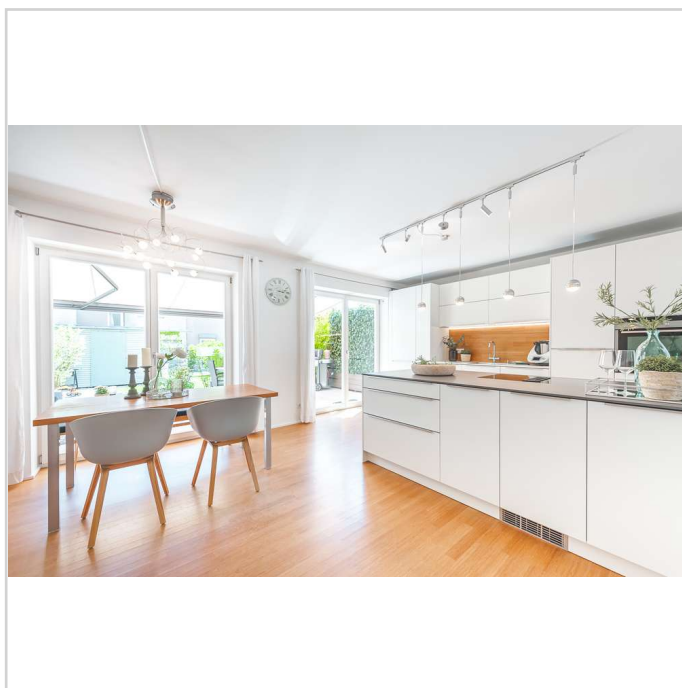
Ich freue mich, Ihnen das Haus vorstellen zu dürfen! Gerne erwarte ich Ihre Anfrage. Bitte kontaktieren Sie mich per E-Mail unter Angabe Ihres vollständigen Namens, Ihrer Adresse sowie Telefonnummer. Somit ist gewährleistet, dass ich jederzeit darauf reagieren kann. Es wäre sehr von Vorteil, wenn Sie mir vorab einige Angaben zu Ihrer Person machen. Nutzen Sie hierzu bitte die Profilanfrage in [immobilienscout24](https://www.immobilienscout24.de)! Vielen Dank!

Für den Abschluss des Mietvertrages wird eine aktuelle SCHUFA-Auskunft benötigt.

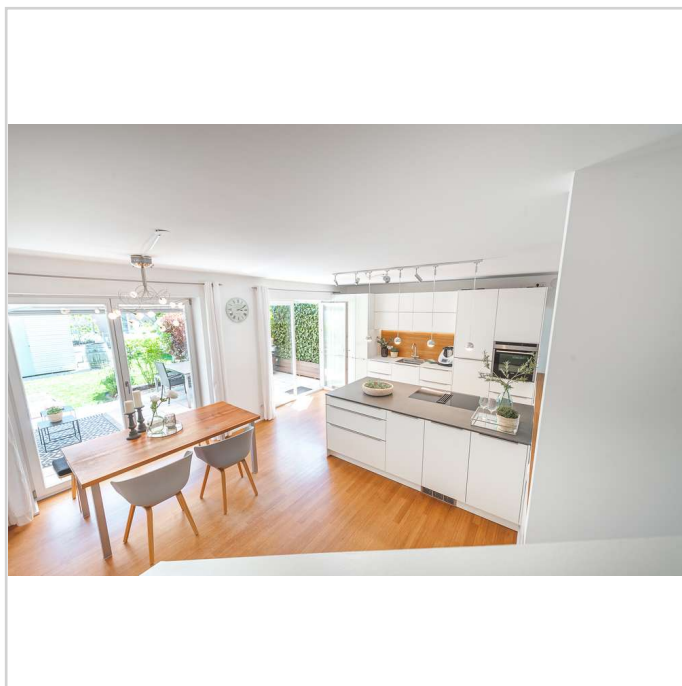
Die Objekt- und Exposéangaben basieren ausschließlich auf Informationen und Angaben, die mir vom Eigentümer zur Verfügung gestellt wurden. Für deren Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität kann keine Haftung übernommen werden. Dies gilt insbesondere auch für Flächenmaße, Bauzustand, baurechtliche Zulässigkeit bestehender Gebäude und die Verwendbarkeit bzw. Nutzung der Immobilie für Zwecke der Mietinteressenten.

Irrtum, Preisänderungen und Zwischenverkauf vorbehalten.

Eine Weitergabe dieser Informationen an Dritte ist nur unter gleichzeitiger Benennung meinerseits als Maklerin zulässig.



Wohlfühl-Zuhause



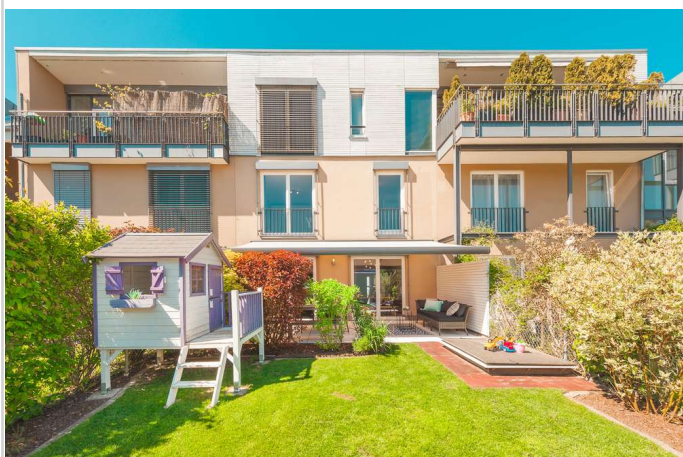
Blick vom OG

Modernes Wohnen in perfekter Lage im „Stadtquartier am Katharinen-Anger“

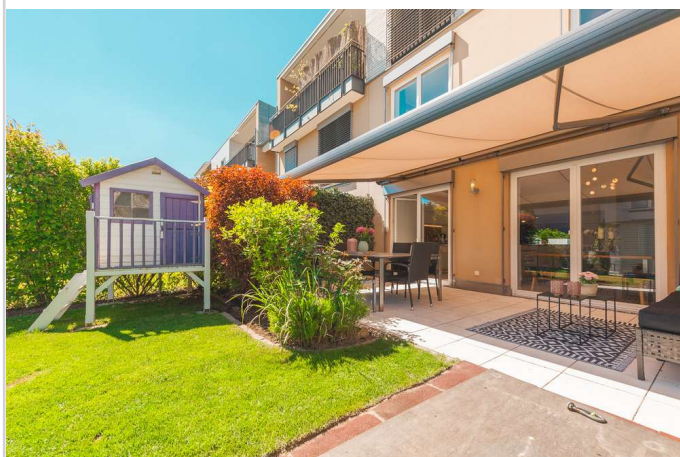


Geschwister-Scholl-Str. 12
86899 Landsberg am Lech

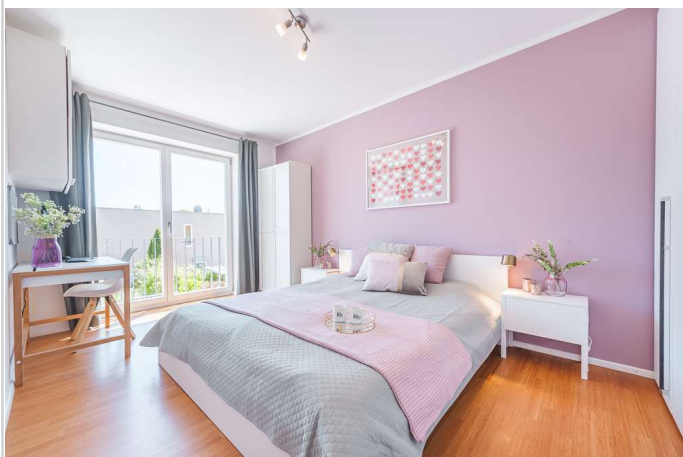
Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 115,85 m²
Kaltmiete: 1.400,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete: 1.720,00 EUR



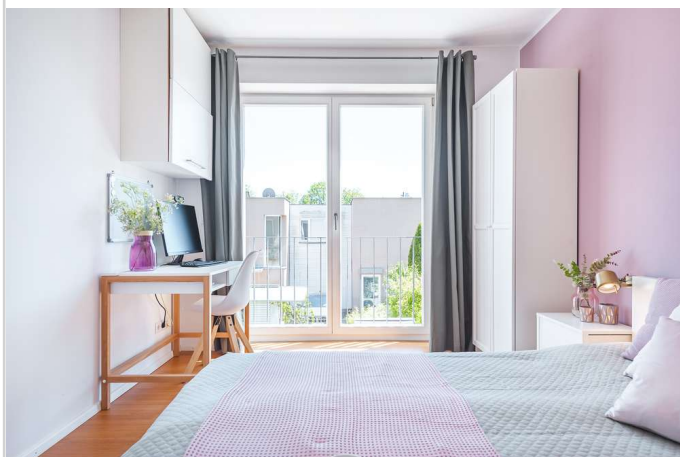
schöner Süd-Garten



20 m² Terrasse



großes Schlafzimmer



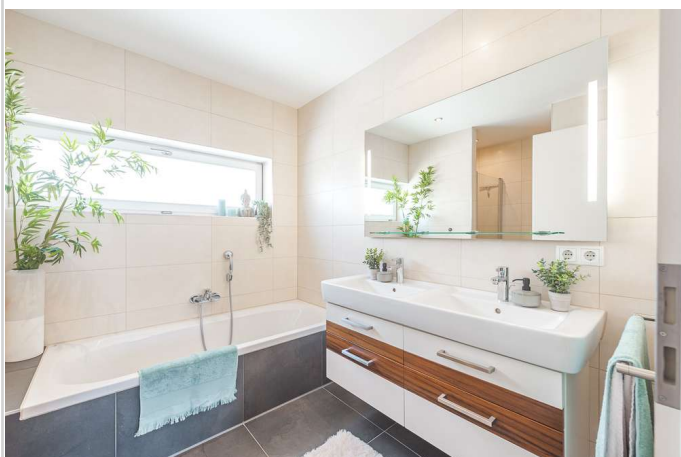
Schlafzimmer mit Ausblick

Modernes Wohnen in perfekter Lage im „Stadtquartier am Katharinen-Anger“

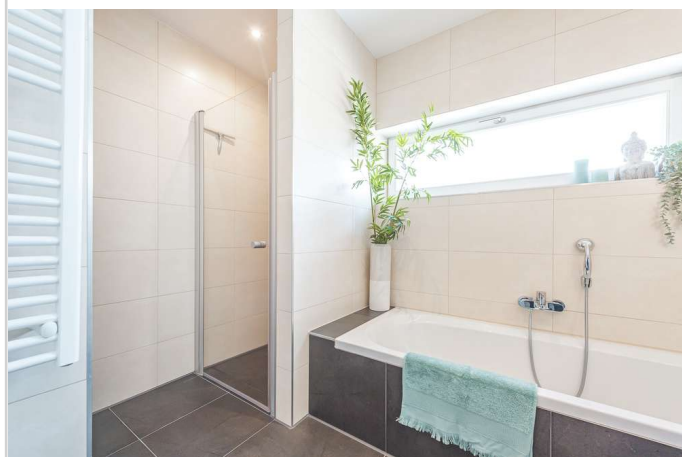


Geschwister-Scholl-Str. 12
86899 Landsberg am Lech

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 115,85 m²
Kaltmiete: 1.400,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete: 1.720,00 EUR



wohnliches Badezimmer



abgetrennter Duschbereich



praktische Aufteilung



Wohnbereich

Modernes Wohnen in perfekter Lage im „Stadtquartier am Katharinen-Anger“



Geschwister-Scholl-Str. 12
86899 Landsberg am Lech

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 115,85 m²
Kaltmiete: 1.400,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete: 1.720,00 EUR



Wohnen Essen im Split-Level



Blick in den Küchenbereich



Kinderoase Nummer 1



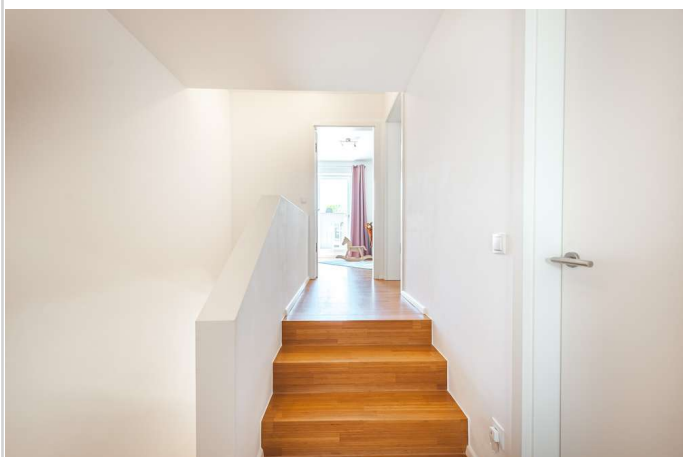
Kinderoase Nummer 2

Modernes Wohnen in perfekter Lage im „Stadtquartier am Katharinen-Anger“



Geschwister-Scholl-Str. 12
86899 Landsberg am Lech

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 115,85 m²
Kaltmiete: 1.400,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete: 1.720,00 EUR



Treppe mit Bambusparkett



stylische Küche



Platz für die ganze Familie



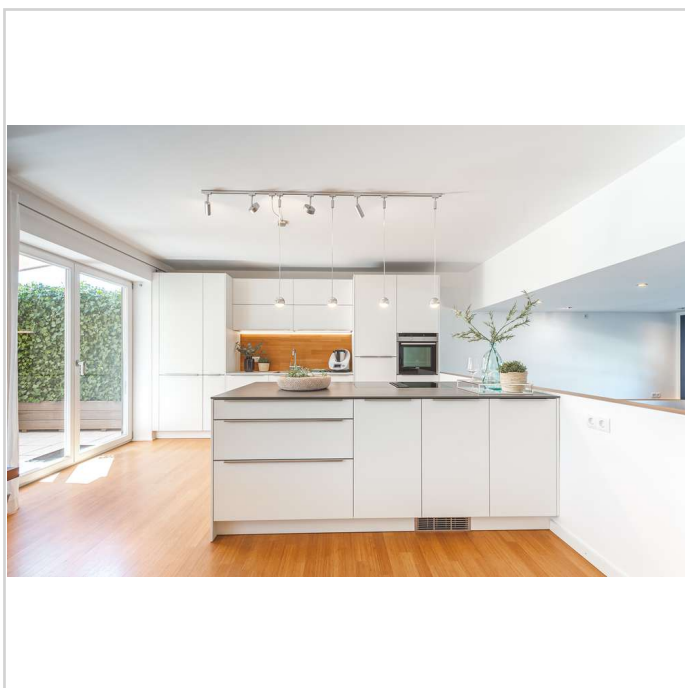
Süd-Ausrichtung

Modernes Wohnen in perfekter Lage im „Stadtquartier am Katharinen-Anger“

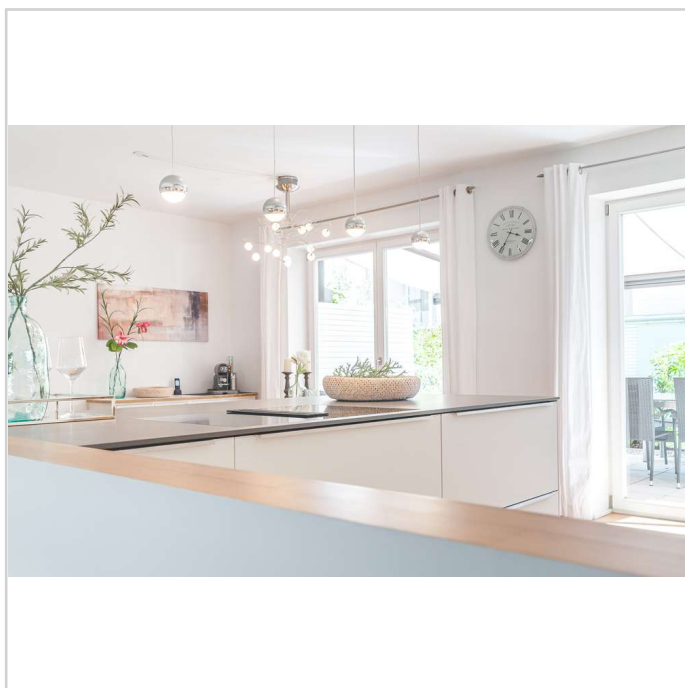


Geschwister-Scholl-Str. 12
86899 Landsberg am Lech

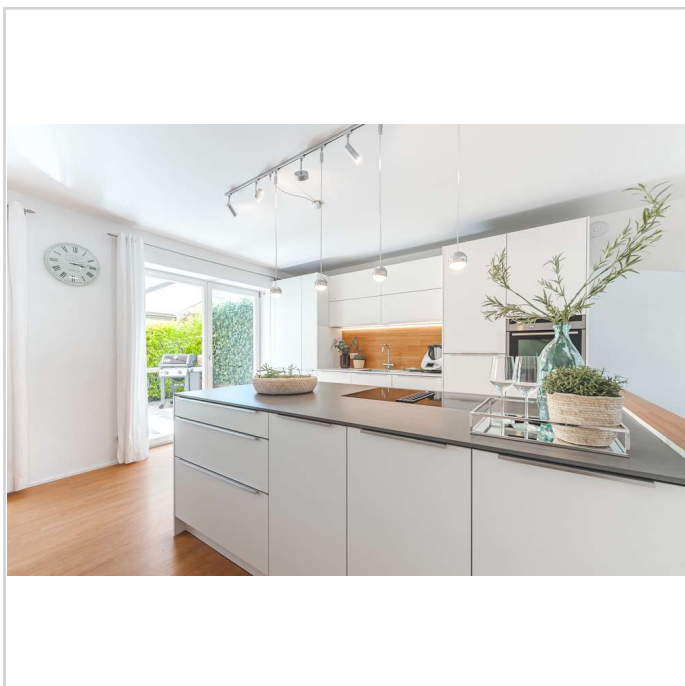
Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 115,85 m²
Kaltmiete: 1.400,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete: 1.720,00 EUR



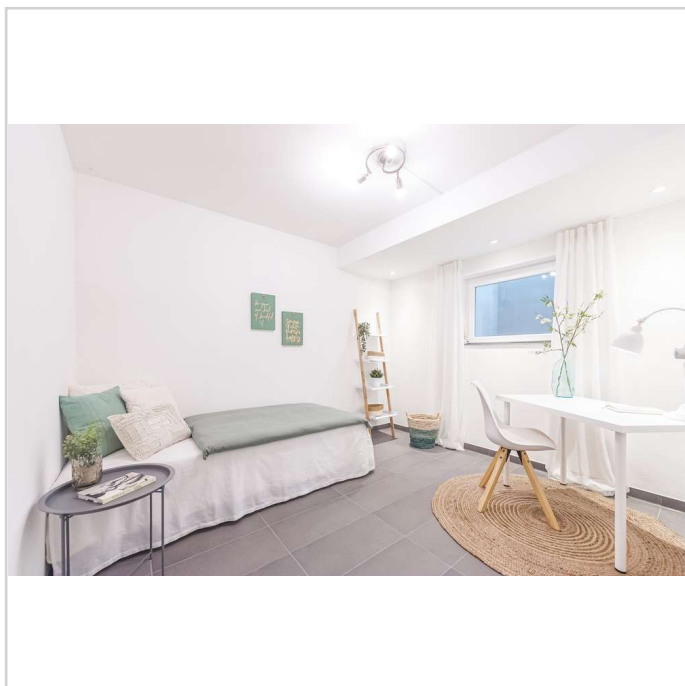
große Wohnküche



Detail-Liebe



Küche im Grünen



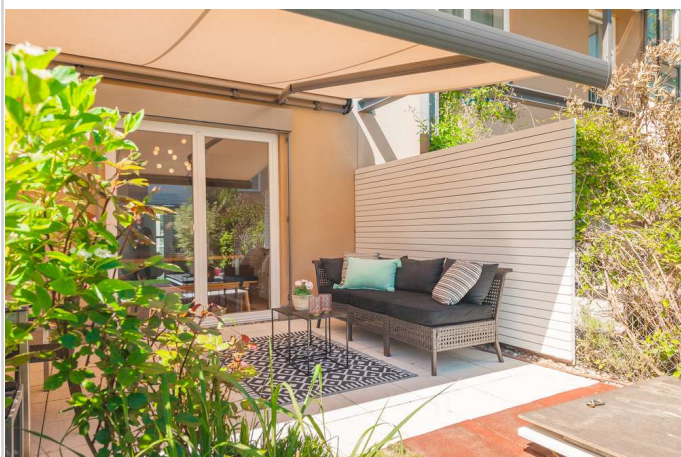
Gästezimmer im UG

Modernes Wohnen in perfekter Lage im „Stadtquartier am Katharinen-Anger“



Geschwister-Scholl-Str. 12
86899 Landsberg am Lech

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 115,85 m²
Kaltmiete: 1.400,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete: 1.720,00 EUR



Ihr neues Zuhause?

Modernes Wohnen in perfekter Lage im „Stadtquartier am Katharinen-Anger“



Geschwister-Scholl-Str. 12
86899 Landsberg am Lech

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 115,85 m²
Kaltmiete: 1.400,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete: 1.720,00 EUR



Grundriss EG

Modernes Wohnen in perfekter Lage im „Stadtquartier am Katharinen-Anger“



Geschwister-Scholl-Str. 12
86899 Landsberg am Lech

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 115,85 m²
Kaltmiete: 1.400,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete: 1.720,00 EUR



Grundriss OG

Modernes Wohnen in perfekter Lage im „Stadtquartier am Katharinen-Anger“



Geschwister-Scholl-Str. 12
86899 Landsberg am Lech

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 115,85 m²
Kaltmiete: 1.400,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete: 1.720,00 EUR



Grundriss UG

Modernes Wohnen in perfekter Lage im „Stadtquartier am Katharinen-Anger“



Geschwister-Scholl-Str. 12
86899 Landsberg am Lech

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 115,85 m²
Kaltmiete: 1.400,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete: 1.720,00 EUR

