

Schwiftinger Straße 18 C
86899 Landsberg am Lech

Tel. 08191 40 17 597

Fax 08191 93 18 58

immo@reichenbaecher.eu

www.reichenbaecher.eu

Gepflegtes und ruhiges Wohnen mitten in der Innenstadt



Innenstadtlage
Ruhiges Wohnen trotz Zentrumsnähe
Modernisierte Ausstattung (inkl. Einbauküche)
Sehr gute Verkehrsanbindung

Zimmer: 3
Wohnfläche: ca. 68 m²
Verkaufspreis: EUR 140.000,00

Courtagepassus:

Bei Abschluss eines notariellen Kaufvertrages über das o.g. Objekt wird eine Maklergebühr von 3,57 % inkl. der gesetzlichen MwSt. von der Kaufsumme am Vertragstag fällig, unbeschadet des Entgeltes der Gegenseite (Nachweis- bzw. Vermittlungsprovision von Verkäuferseite). Die Käuferprovision wird mit Vertragsabschluss fällig und ist bei Notartermin an IMMOBILIEN CLAUDIA REICHENBÄCHER zu entrichten.

Hinweise:

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt werden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Im Übrigen gelten unsere **Allgemeinen Geschäftsbedingungen**. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

ECKDATEN

Objektart:	Etagenwohnung (1. OG) in 16 Parteien-Wohnanlage mit 4 Ladeneinheiten
Adresse:	XXX 86152 Augsburg
Zimmer:	3
Wohnfläche :	ca. 68 m ²
Badezimmer:	1 inkl. WC
Einbauküche:	vorhanden
Keller:	vorhanden
Zustand:	gepflegt
Bezugstermin:	ab sofort
Baujahr:	1965
Heizungsart:	Zentralheizung
Befeuerungsweise:	Öl
Energieausweis:	Verbrauchsausweis Kennwert: 87,00 kWh/(m ² * a)
Hausgeld:	223 EUR monatl., davon ca. 162 EUR umlagefähig



Geschmackvolle Terracottafliesen
Im geräumigen Flur



Das lichtdurchflutete Wohnzimmer ist mit
weißen Fliesen ausgestattet



Hochwertige Schiebetüre zum
Wohnzimmer

LAGE

Zentral und dennoch ruhig - da von der Hauptstraße abgewandt und mit guten Fenstern ausgestattet - befindet sich die Wohnung direkt am bekannten Augsburgener Jakobertor. Mit der Lage des Objekts sind viele Vorteile verbunden: So sind z.B. Nahrungsmittel des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe erhältlich. Aber auch Restaurants, kleine Cafés, Apotheken, Ärzte, Schulen und Kindergärten liegen der Wohnung quasi „zu Füßen“. Zu der keine Einkaufswünsche offenlassenden City-Galerie (mit Multiplex-Kino) gelangt man ebenso wie zum absolut zentral gelegenen Rathausplatz in knapp 10 Gehminuten.

Autostellplätze können in unmittelbarer Nähe gemietet werden, zudem ist Anwohner-Parken möglich. Radfahrer freuen sich über den direkt am Objekt vorbeiführenden Radweg, öffentliche Verkehrsmittel sind in absoluter Nähe erreichbar.

Entspannung bietet der an der Wohnung liegende Äußere Stadtgraben mit seinen schönen Spazierwegen.



Großzügiger Schnitt des Wohnzimmers mit....



....hellen Fensterfronten mit Marmor-Fensterbrettern



Vielseitig zu nutzender Raum – sei es als Kinder- bzw. Gästezimmer oder auch als Büro

OBJEKTBE SCHREIBUNG

Die 68 m² große Wohnung befindet sich im 1. Stock eines 16 Wohneinheiten und 4 Ladeneinheiten umfassenden stattlichen und gepflegten Gebäudes. Da die Wohnung derzeit nicht vermietet ist, eignet sich diese optimal zur Selbstnutzung wie auch als Kapitalanlage. Die Wohnung besticht vor allem durch ihren großzügigen Schnitt, ihre Helligkeit durch die z.T. nahezu bodentiefen weißen Fenster mit Marmorfensterbrettern sowie sehr guten Ausstattung.

Unverkennbar ist, dass es dem Eigentümer selbst am Herzen lag, seine bis dato vermieteten Räume über die Jahre hinweg zu modernisieren. Aber auch die Eigentümer-Gemeinschaft tätigte in der Vergangenheit zahlreiche Investitionen in das Objekt: So wurden im gesamten Objekt hochwertige Kunststofffenster eingebaut, die Heizungsanlage erneuert sowie das Dachgeschoss in Wohnungen umgewandelt.



Der Flur bietet ausreichend Platz für....



Die neuwertige Einbauküche ist komplett ausgestattet



...einen maßgeschneiderten und äußerst geräumigen Einbauschränk

INNENAUSSTATTUNG

Alle Räume der Wohnung sind über den geschmackvoll mit Terracottafliesen verlegten Flur erreichbar. Zudem wurde hier in Schreinerarbeit ein maßgefertigter Einbauschränk integriert, der ein wahres Platzwunder darstellt. Das mit einer Schiebetüre und weißen Fliesen ausgestattete Wohnzimmer ist durch seine großen Fenster lichtdurchflutet und großzügig geschnitten. Das ausreichend Platz bietende Schlafzimmer mit Blick auf das Jakobertor sowie ein weiterer kleinerer Raum, der als Büro oder auch Kinder- bzw. Gästezimmer genutzt werden kann, sind mit einem Kunststoffboden ausgestattet. Sehr edel wirkt die mit italienischen Granit verlegte Küche. Die neuwertige und im Verkaufspreis inkludierte Einbauküche ausgestattet mit einer Kühl-Gefrierkombination, einem Cerankochfeld (mit Backofen) sowie einer Spülmaschine stellt das passende Pendant dar. Zudem bietet sich hier genügend Platz für einen kleinen Essbereich.

Das Badezimmer - mit Durchlauferhitzer - wurde vor kurzem erst saniert und wirkt trotz fehlendem Tageslicht sehr einladend. Hier wurde an nichts gespart: der Boden wurde mit Granitfliesen - die Wände mit italienischen Marmorfliesen verlegt, die Decke wurde mit versenkten Deckenspots versehen, stilsicheres Design von Waschbecken, praktischem Handtuchwärmer, Bidet, WC und Duschkabine mit Regenbrause begeistern. Zudem verfügt das Badezimmer über einen Waschmaschinenanschluss.



Schlafzimmer mit Wohlfühl-Charakter



Das vor kurzem hochwertig sanierte Bad bietet Wellness pur!



Versenkte Deckenspots :stilsicheres Design!



Duschkabine mit Regenbrause

Weiter wurden die Eingangstüre der Wohnung sowie sämtliche innenliegende Türen vor kurzer Zeit erneuert.

Zur Wohnung gehört ebenfalls ein geschlossenes ca. 6 m² großes Kellerabteil mit Stromanschluss (z.B. für eine Tiefkühltruhe).

Das Objekt wird durch eine Hausverwaltung inkl. Hausmeisterservice betreut.



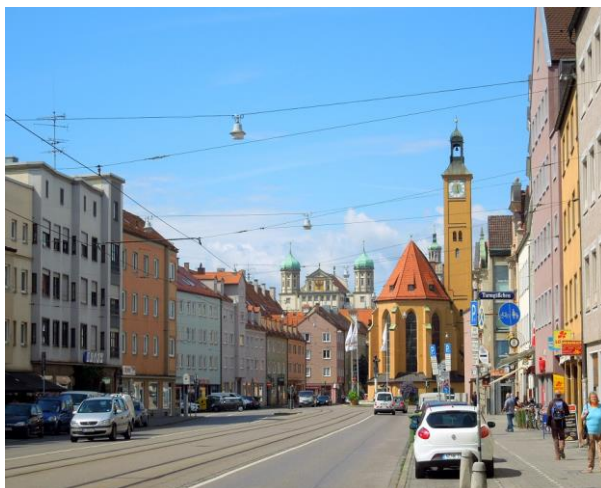
Der Innenhof der Wohnanlage



Naherholung am Äußeren Stadtgraben



Das über die Jahre hinweg sanierte und gepflegte Wohngebäude mit Ladeneinheiten



Zentral und dennoch ruhig gelegen - der Rathausplatz ist in 10 Fußminuten erreichbar

GRUNDRISS

