

Hübsche zentrumsnahe Gartenwohnung – attraktives Renditeobjekt!



86899 Landsberg am Lech

Zimmer: 2,00
Wohnfläche ca.: 56,00 m²
Kaufpreis: 225.000,00 EUR

Scout-ID: 114854849
Objekt-Nr.: 216

IMMOBILIEN
CLAUDIA
REICHENBÄCHER



Ihr Ansprechpartner:

Immobilien Claudia Reichenbächer
Frau Claudia Reichenbächer
E-Mail: immo@reichenbaecher.eu
Tel: +49 8191 40 17 597
Fax: +49 8191 93 18 58
Web: <http://www.reichenbaecher.eu>

Wohnungstyp:	Terrassenwohnung
Etage:	0
Etagenanzahl:	2
Schlafzimmer:	1
Badezimmer:	1
Keller:	Ja
Balkon/Terrasse:	Ja
Garten/-mitbenutzung:	Ja
Einbauküche:	Ja
Objektzustand:	Gepflegt
Baujahr:	2006
Qualität der Ausstattung:	Normal
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Heizungsart:	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger:	Gas
Endenergieverbrauch:	83,40 kWh/(m ² *a)
Bezugsfrei ab:	nach Vereinbarung
Garage/Stellplatz:	Tiefgarage
Anzahl Garage/Stellplatz:	1

Vermietet: Ja
Garage/Stellplatz-Kaufpreis: 15.000,00 EUR
Provision für Käufer: 3,57 % inkl. MwSt.

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.

Hübsche zentrumsnahe Gartenwohnung – attraktives Renditeobjekt!



86899 Landsberg am Lech

Zimmer: 2,00
Wohnfläche ca.: 56,00 m²
Kaufpreis: 225.000,00 EUR

Objektbeschreibung:

Die hübsche Garten-Wohnung befindet sich einer gepflegten Wohnanlage (EG und zwei weitere Stockwerke) mit insgesamt 38 Wohneinheiten, welche auf zwei Baukörper verteilt sind. Klare südländisch anmutende Architektur, eine lebendige Fassade aufgrund der Schiebläden und helle Räume kennzeichnen die Gebäude des "Saarburg Parks".

Die Hauseingänge der Wohnanlage sind optimal aufgeteilt, so dass sich der Bewohner der hier angebotenen Wohnung den Hauseingang mit lediglich einer weiteren Partei des Erdgeschoßes teilt.

Die Wohnung erstreckt sich über zwei Wohnräume - wobei hier vor allem die ca. 30 m² große und helle Wohnküche (Einbauküche im Preis inkludiert) Richtung Süden besonders hervorzuheben ist.

Die zum Teil überdachte Terrasse erstreckt sich mit ca. 12 m² über die ganze Breite der Wohnung. Außenliegende Schiebeelemente aus Lärchenholz dienen als Sicht- sowie im Sommer als Sonnenschutz. Ein Strom- und Wasseranschluss ist im Außenbereich ebenfalls vorhanden. Die Gartenfläche (Grünfläche) beträgt ca. 17 m² und lädt zum Verweilen an warmen Tagen ein. Ausreichend Platz für ein großes Bett und einen Kleiderschrank bietet das Schlafzimmer in Nord-Ausrichtung.

Das hell geflieste Badezimmer (Tageslicht-Bad) verfügt über eine weiße Sanitärausstattung: Waschbecken, Badewanne und Toilette - zudem ein stylischer Handtuchwärmer. Praktisch ist der hier auch vorhandene Waschmaschinenanschluss.

Ausreichend Stauraum bietet der sich im Untergeschoß befindliche und von außen uneinsehbare ca. 8 m² große Kellerraum (Stahllamellen-Konstruktion). Ein Stromanschluss ist hier ebenfalls vorhanden.

Fahrräder können praktisch vor dem Hauseingang (überdachter Fahrradplatz) oder im Gemeinschafts-Fahrradkeller abgestellt werden.

Das Objekt wird durch eine Hausverwaltung (auf Wunsch auch Mietverwaltung) inkl. Hausmeisterservice betreut.

Ausstattung:

BÖDEN:

Wohnzimmer: Parkett
Küchenbereich im Wohnzimmer: helle Fliesen
Schlafzimmer: Teppich
Flur: helle Fliesen

TÜREN:

weiße Türblätter

Wohnzimmertüre mit Glasausschnitt

HEIZUNG:

Fußbodenheizung
Gas-Zentralheizung
Lüftung (passiv) im Schlaf- und Wohnzimmer

FENSTER:

Kunststoff weiß (mit Wärmeschutzverglasung)
Marmor-Fensterbretter
Rollläden im Schlafzimmer und Küchenbereich

EINBAUKÜCHE

schlichte helle Einbauküche mit Cerankochfeld, Umluftdunstabzug, Backofen, Spülmaschine, Kühlschrank (mit Gefrierfach) und praktischer Hoch-Theke
Die Einbauküche ist im Kaufpreis inkludiert.

SAT-Anlage

Lage:

Die Wohnung befindet sich im "Saarburg-Park" - einer zentrumsnahen Wohnanlage, die auf dem ehemaligen Gelände der Saarburg-Kaserne im Jahr 2006 errichtet worden ist.

Trotz der Nähe zum Zentrum liegt die Wohnung ruhig in einer verkehrsberuhigten Zone (30-er Zone), dies in unmittelbarer Nähe von Lebensmittelmärkten, Drogeriemarkt, Ärzten, Apotheken etc. In nur wenigen Fußminuten gelangt man zudem in die malerische Altstadt mit ihren zahlreichen hübschen Cafés und Restaurants. Erholung pur bieten der nahegelegene Zehnerwald sowie der Englische Garten bzw. Wildpark mit Badeplatz am Lechufer.

Für Pendler ist die sehr gute Anbindung an die A96 (Anschlussstelle Landsberg West) Richtung München bzw. Lindau sowie zur B17 besonders erwähnenswert. Der Bahnhof Landsberg ist fußläufig in ca. 10 Minuten bequem zu erreichen. Eine Bus-Haltestelle sowie Fahrradwege befinden sich ebenso in unmittelbarer Nähe der Wohnung.

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 Altstadtbild.

Sonstiges:

Die Wohnung ist schon seit über 10 Jahren (Erstbezug)

Hübsche zentrumsnahe Gartenwohnung – attraktives Renditeobjekt!



86899 Landsberg am Lech

Zimmer: 2,00
Wohnfläche ca.: 56,00 m²
Kaufpreis: 225.000,00 EUR

an einen soliden Mieter vermietet.
Aufgrund der langen Mietdauer ist vom potentiellen Käufer bei Eigenbedarf-Anmeldung eine Kündigungsfrist von 9 Monaten (vom Zeitpunkt des Grundbuch-Eintrages gerechnet) zu beachten.

monatliche Mieteinnahmen:
Nettomiete Wohnung: EUR 464
Nebenkosten-Vorauszahlung: EUR 145
Nettomiete Garage: EUR 40

Hausgeld Wohnung und Garage:
EUR 216 (inkl. Rücklagen), davon umlagefähig ca. 114 EUR

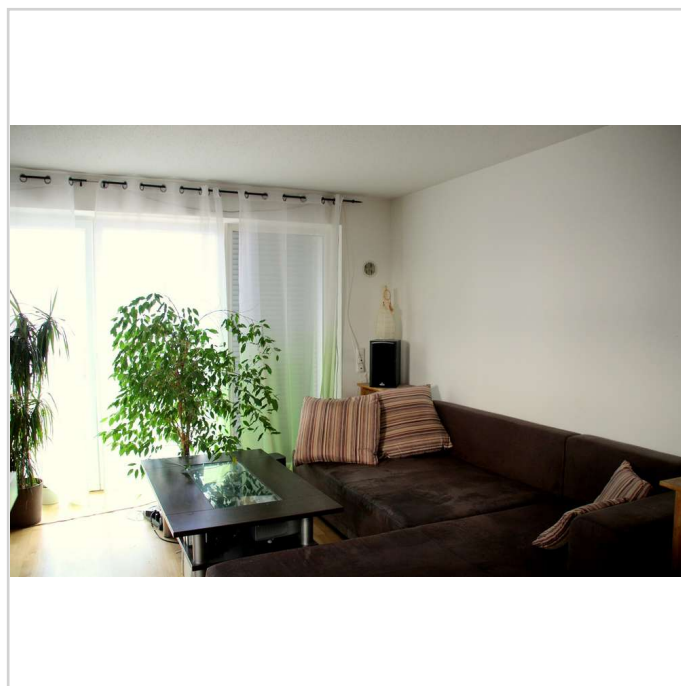
Der Tiefgaragenplatz ist hier im Exposé mit EUR 15.000 zzgl. Maklerprovision i.H. v. 3,57% inkl. ges. MwSt. gesondert ausgewiesen.

Gerne erwarten wir Ihre ANFRAGE. Bitte KONTAKTIEREN Sie uns per E-MAIL unter Angabe Ihrer Telefonnummer. Somit ist gewährleistet, dass wir jederzeit darauf reagieren können. Es wäre sehr von Vorteil, wenn Sie uns vorab einige ANGABEN ZU IHRER PERSON machen. Nutzen Sie hierzu bitte die PROFILANFRAGE in immobilienScout24! Vielen Dank!

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.



hübsche Gartenwohnung



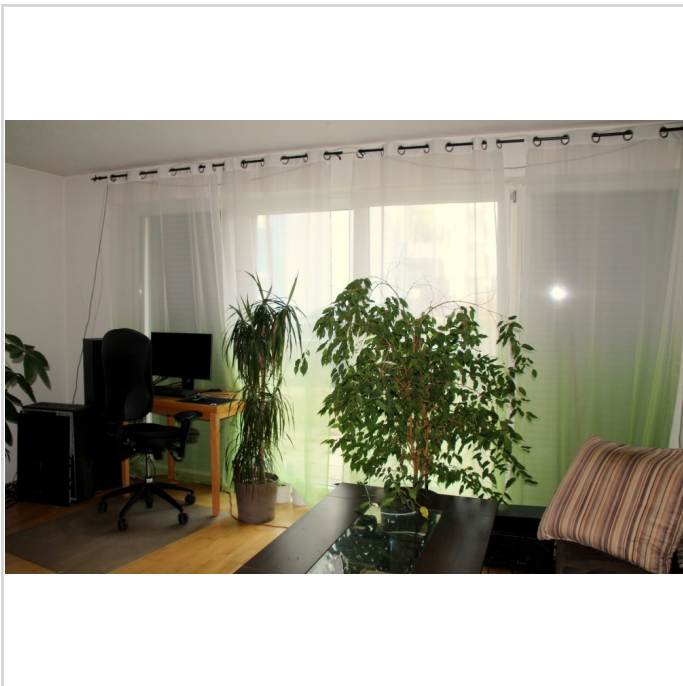
große und helle Wohnküche

Hübsche zentrumsnahe Gartenwohnung – attraktives Renditeobjekt!

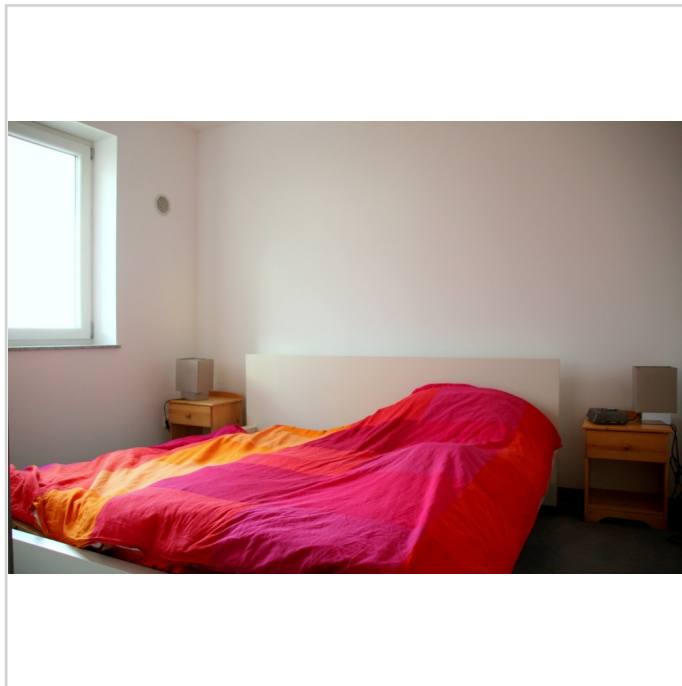


86899 Landsberg am Lech

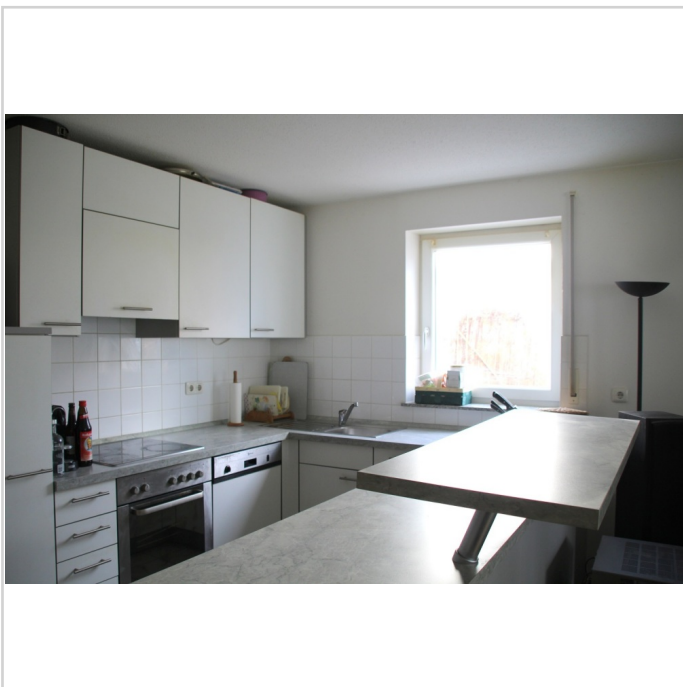
Zimmer: 2,00
Wohnfläche ca.: 56,00 m²
Kaufpreis: 225.000,00 EUR



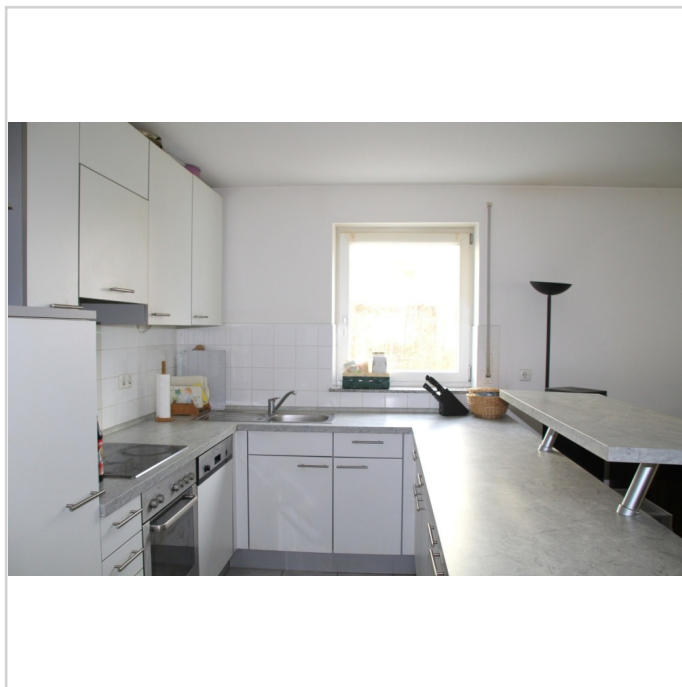
großzügige Fensterfronten



geräumiges Schlafzimmer



Einbauküche inklusive



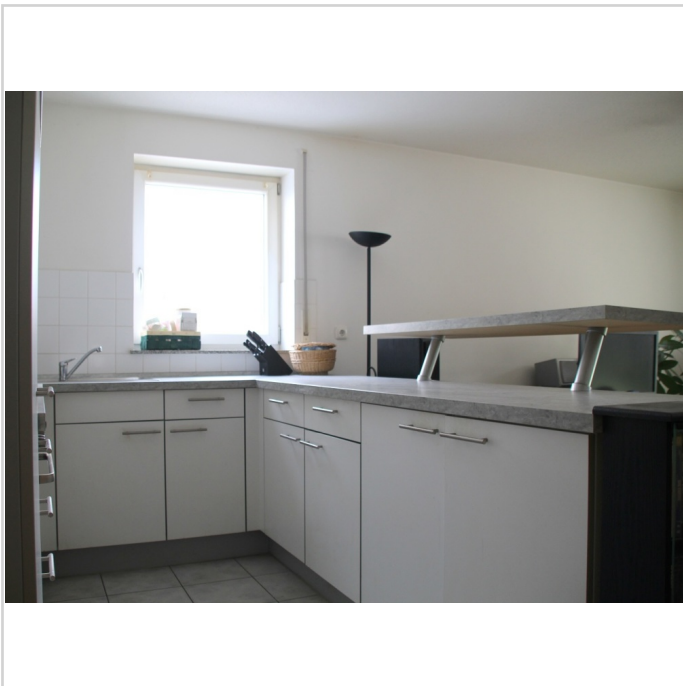
offene Wohnküche

Hübsche zentrumsnahe Gartenwohnung – attraktives Renditeobjekt!

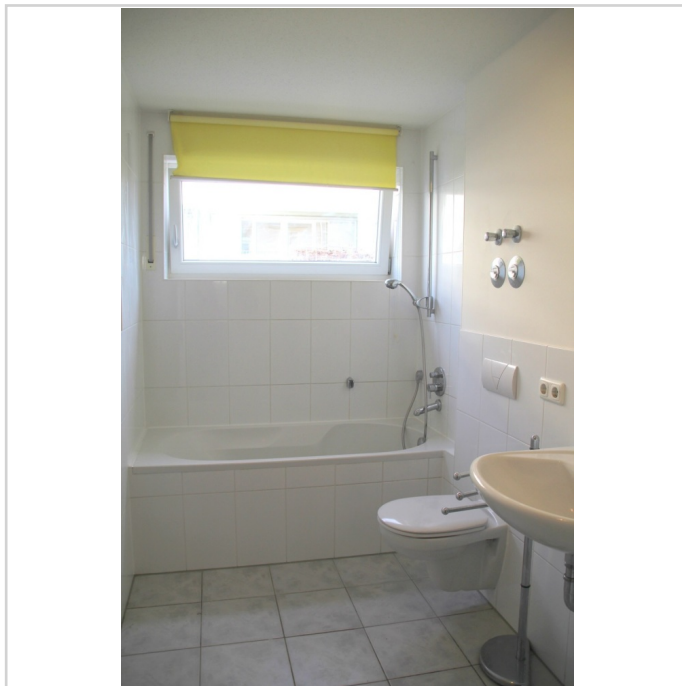


86899 Landsberg am Lech

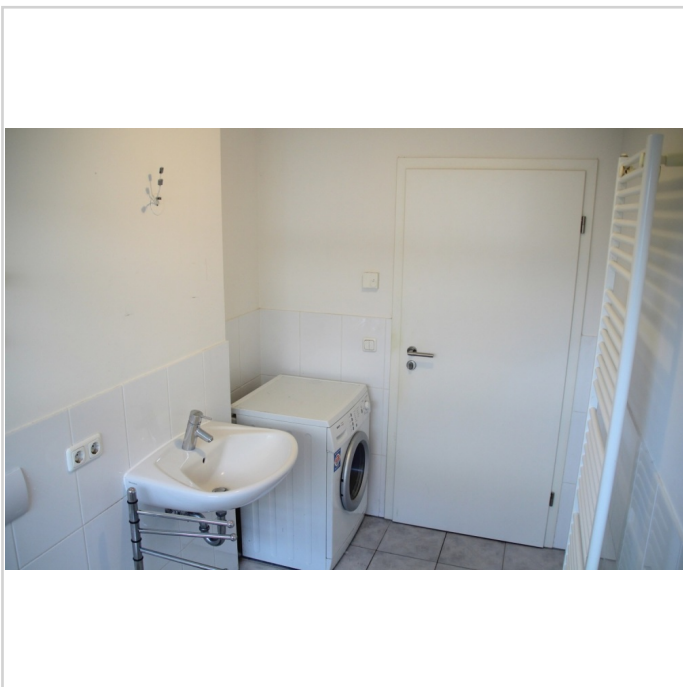
Zimmer: 2,00
Wohnfläche ca.: 56,00 m²
Kaufpreis: 225.000,00 EUR



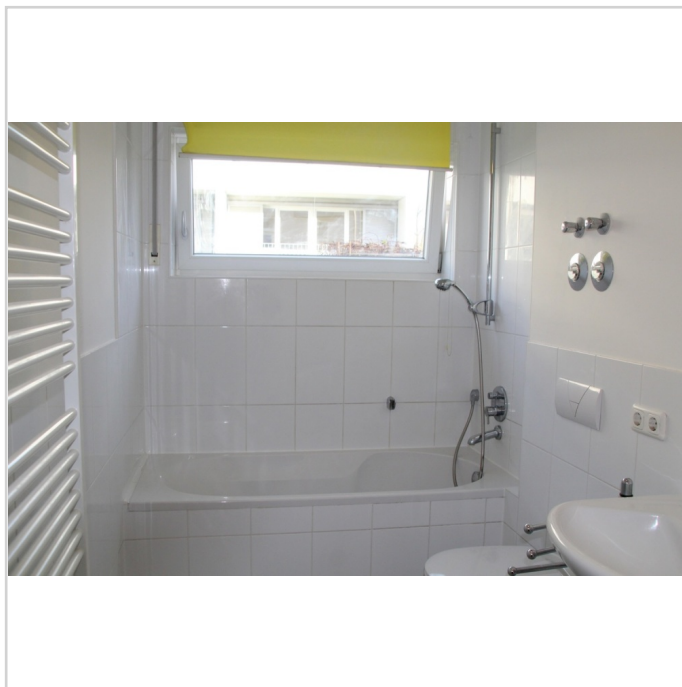
praktische Ess-Theke



helles Tageslichtbad



Waschmaschinenanschluss im Bad



Bad mit Handtuchwärmer

Hübsche zentrumsnahe Gartenwohnung – attraktives Renditeobjekt!



86899 Landsberg am Lech

Zimmer: 2,00
Wohnfläche ca.: 56,00 m²
Kaufpreis: 225.000,00 EUR



Terrasse zum Teil überdacht

Hübsche zentrumsnahe Gartenwohnung – attraktives Renditeobjekt!



86899 Landsberg am Lech

Zimmer: 2,00
Wohnfläche ca.: 56,00 m²
Kaufpreis: 225.000,00 EUR



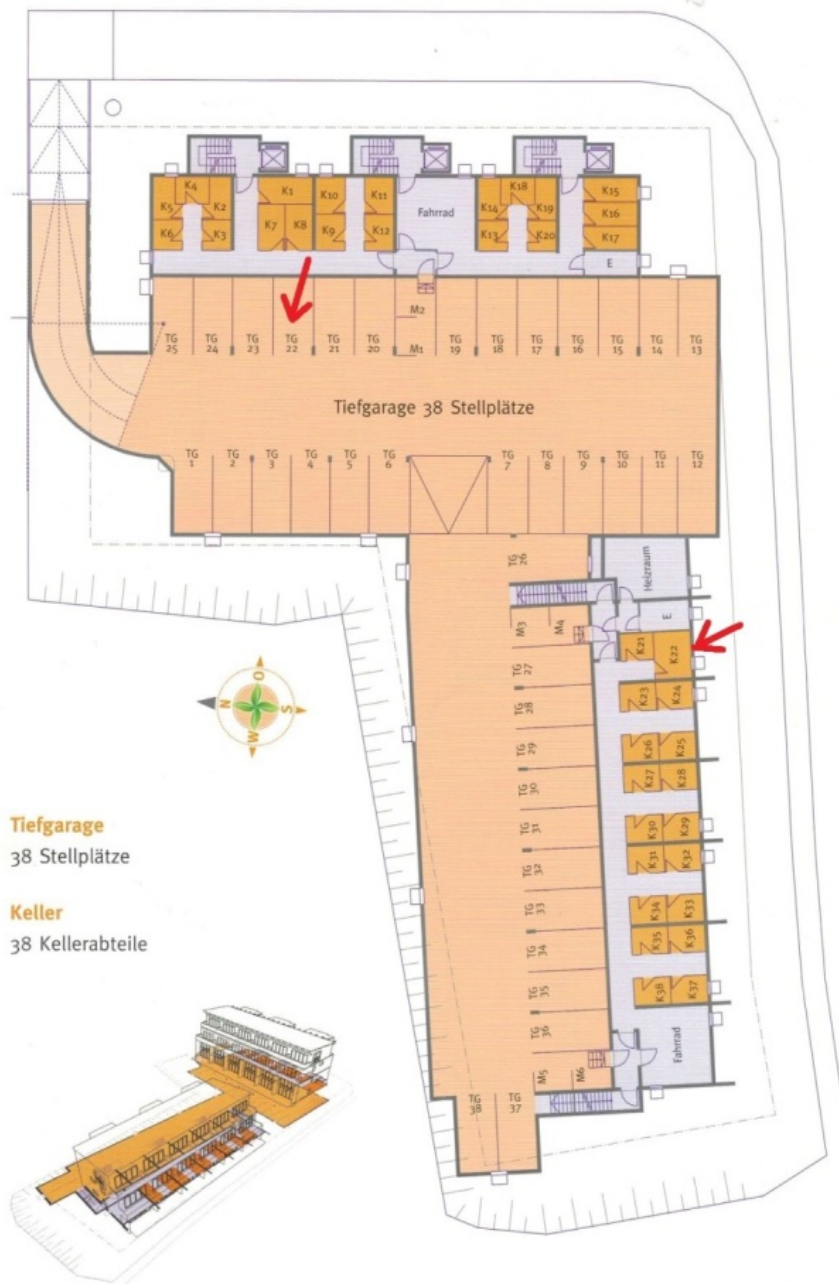
Grundriss

Hübsche zentrumsnahe Gartenwohnung – attraktives Renditeobjekt!



86899 Landsberg am Lech

Zimmer: 2,00
Wohnfläche ca.: 56,00 m²
Kaufpreis: 225.000,00 EUR



Grundriss TG und Keller

Hübsche zentrumsnahe Gartenwohnung – attraktives Renditeobjekt!



86899 Landsberg am Lech

Zimmer: 2,00
Wohnfläche ca.: 56,00 m²
Kaufpreis: 225.000,00 EUR

