

# Stylische und top renovierte Wohnung mit West-Balkon



## Ahornallee 89

86899 Landsberg am Lech

Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 63,62 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 292.000,00 EUR  
Scout-ID: 119387351  
Objekt-Nr.: 218

IMMOBILIEN  
CLAUDIA  
REICHENBÄCHER 

### Ihr Ansprechpartner:

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

Wohnungstyp: Dachgeschoss  
Etage: 3  
Etagenanzahl: 3  
Schlafzimmer: 1  
Badezimmer: 1  
Keller: Ja  
Balkon/Terrasse: Ja  
Objektzustand: Modernisiert  
Baujahr: 1995  
Qualität der Ausstattung: Gehoben  
Letzte Modernisierung/  
Sanierung: 2020  
Energieausweistyp: Verbrauchsausweis  
Heizungsart: Fußbodenheizung  
Wesentliche Energieträger: Gas  
Energieverbrauchskennwert: 152,00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)  
Bezugsfrei ab: sofort  
Garage/Stellplatz: Tiefgarage  
Anzahl Garage/Stellplatz: 1

Hausgeld: 221,00 EUR  
Garage/Stellplatz-Kaufpreis: 20.000,00 EUR  
Provision für Käufer: 3,57 %

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.

# Stylische und top renovierte Wohnung mit West-Balkon



## Ahornallee 89

86899 Landsberg am Lech

Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 63,62 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 292.000,00 EUR

### Objektbeschreibung:

Die Obergeschoss-Wohnung (nur im Schlafzimmer eine minimale Schräge) befindet sich in der dritten Etage einer äußerst gepflegten Wohnanlage (Hausmeister ist hier selbst Bewohner) mit insgesamt 18 Wohneinheiten. Von Vorteil ist hier u.a., dass sich auf der Ebene lediglich eine weitere Wohnpartei befindet.

Mit insgesamt ca. 63,62 m<sup>2</sup> Wohnfläche ist die lichtdurchflutete Wohnung ideal für eine einzelne Person bzw. ein Paar.

Besonders hervorzuheben sind die großflächigen und bodentiefen Fenster in Schlaf- und Wohnzimmer - hübsch und äußerst stylisch zudem die ebenfalls in beiden Wohnräumen angesetzten Fenster in Bullaugen-Design.

Das ca. 27 m<sup>2</sup> große Wohnzimmer bietet genügend Raum für einen Essplatz sowie eine gemütliche Couchcke. Ein weiteres Highlight der Wohnung ist der ca. 4 m<sup>2</sup> große und zum Teil überdachte West-Balkon (Stromanschluss vorhanden), von dem man einen tollen Blick ins grüne Umland hat.

Wie das Wohnzimmer wurde auch das Schlafzimmer erst vor kurzem mit einem hochwertigen Vinylboden (mit Struktur) ausgestattet. Die großen Fensterflächen im Schlafzimmer können geradezu als Einladung für die Morgensonne betrachtet werden. Zudem ist hier ausreichend Platz für ein großes Bett, Kleiderschrank, Kommode sowie evtl. sogar für einen kleinen Arbeitsplatz.

Mit einem „Auge für Design“ kann die Küche mit der richtigen Auswahl der Küchenmöbel (keine Einbauküche vorhanden) hübsch eingerichtet werden - es bietet sich sicherlich zudem die Möglichkeit, hier eine kleine Kaffee-Theke mit zu integrieren.

Das hell geflieste Badezimmer (kein Tageslicht-Bad, Innenlüftung) ist top gepflegt und ausgestattet mit einem Waschbecken, einer großen Badewanne sowie einer Toilette. Praktisch ist der hier ebenfalls vorhandene Waschmaschinenanschluss.

Der geflieste Eingangsbereich der Wohnung - mit Blick auf die großflächige Fensterfront des Wohnzimmers - wirkt freundlich. Der Flur bietet mit seiner Breite bzw. seinem Schnitt genügend Raum für ein Sideboard, einen Garderobenschrank sowie allerlei mehr. Praktisch ist auch die kleine Nische (vor der Küche) z.B. als Abstellbereich zu nutzen.

Ausreichend Stauraum bietet das zur Wohnung gehörende Kellerabteil (mit Stromanschluss z.B. für einen Tiefkühlschrank).

Optimal für Dinge, die man nicht in der Wohnung aufbewahren möchte (wie z.B. Getränkekästen, Koffer etc.) ist zudem die sich nur eine halbe Etage über der Wohnung befindliche kleine Abstellkammer.

Zudem steht allen Bewohnern der Dachspitz (eine Etage über der Wohnung) als Trockenraum für die eigene Wäsche zur Verfügung.

Fahrräder können entweder in dem dafür vorgesehenen Fahrradkeller oder aber auch im Außenbereich der Wohnanlage abgestellt werden.

Der zur Wohnung gehörende Tiefgaragenplatz ist mit seinen Abmessungen (Breite 2,50 m x Länge 6,80 m) außergewöhnlich groß. So finden hier neben einem Auto auch noch Motorrad / Roller sowie Fahrrad ihren Platz.

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

### Ausstattung:

Die Wohnung wurde erst vor kurzem renoviert - im Zuge dessen wurden auch alle Räume frisch gestrichen.

#### BÖDEN

Wohnzimmer, Schlafzimmer: hochwertiges Vinylboden (mit Struktur) NEU  
weiße Sockelleisten in der ganzen Wohnung NEU  
Flur, Küche und Badezimmer: weiß-graue Hochglanzfliesen

#### TÜREN

weiße Innentüren mit Edelstahl-Türdrückergarnituren NEU  
Türzargen frisch gestrichen

#### BADEZIMMER.

Armaturen teilweise NEU  
Fugen NEU

#### FENSTER:

weiße zweifachverglaste Kunststoff-Fenster, NEU bzw. neuwertig (vor 2 Jahren ersetzt)

#### BALKON

Lamellen-Boden (Kunststoff) in Holzoptik NEU

#### HEIZUNG

Gas-Zentralheizung  
Fußbodenheizung

#### DIVERSES:

Kabelanschluss  
kein Aufzug vorhanden

### Lage:

Die Wohnung liegt in einem reinen Wohngebiet im Landsberger Westen und überzeugt u.a. mit ihrer absolut verkehrsgünstigen Lage und dennoch ruhigen -

# Stylische und top renovierte Wohnung mit West-Balkon



## Ahornallee 89

86899 Landsberg am Lech

Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 63,62 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 292.000,00 EUR

und nicht lärmbelastenden - Umgebung (30-erZone).

Zudem befindet sich alles was es zum täglichen Leben bedarf in unmittelbarer Nähe, wie zum Beispiel Lebensmittelmärkte (auch Bio), Bäcker, Apotheken sowie Ärzte. Für Sportbegeisterte: In kurzer Entfernung sind hier mehrere Fitness-Studios sowie eine Tennishalle mit einer Dependance vertreten. Wer gerne eine Kaffee in Landsbergs malerischer Altstadt genießen möchte: Diese ist in nur wenigen Minuten mit einem Spaziergang zu erreichen.

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

Die Stadt Landsberg am Lech ([www.landsberg.de](http://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 derzeit nicht vermietet und kann somit vom zukünftigen Eigentümer entweder selbst genutzt oder an einen Mieter seiner Wahl vermietet werden.

Hausgeld Wohnung und Garage (lt. Jahresabrechnung für das Jahr 2019):

EUR 280,86 (inkl. Rücklagen EUR 60,86) - davon umlagefähig ca. 187 EUR

Rücklagenhöhe für die gesamte Wohneinheit ca. EUR 102.000 (Stand 31.12.2019), für die Wohnung ca. EUR 7.000

Es stehen keine größeren Renovierungen / Sanierungen an.

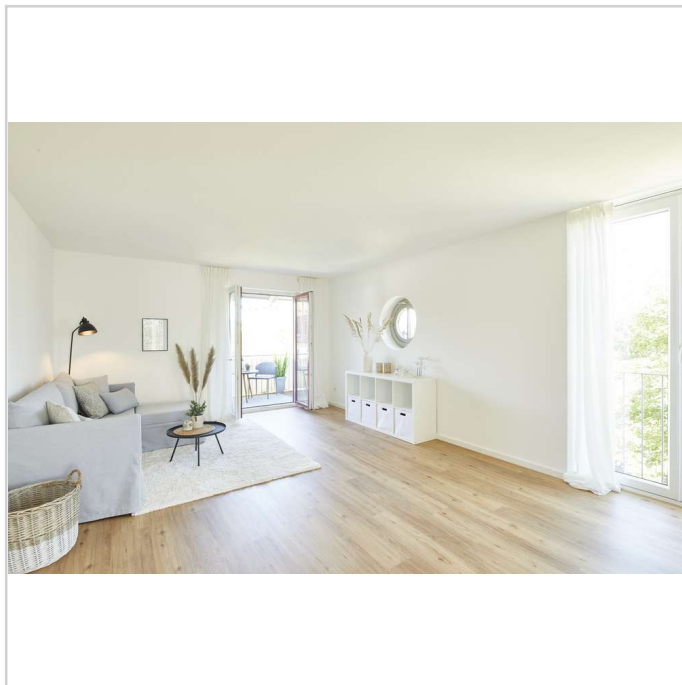
Der Tiefgaragenplatz ist hier im Exposé mit EUR 20.000 zzgl. Maklerprovision i.H. v. 3,57% inkl. ges. MwSt. gesondert ausgewiesen.

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!

Aufgrund der Corona-Krise finden nur

EINZELBESICHTIGUNGEN statt!

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.



Wohnen mit Wohlfühlfaktor

# Stylische und top renovierte Wohnung mit West-Balkon

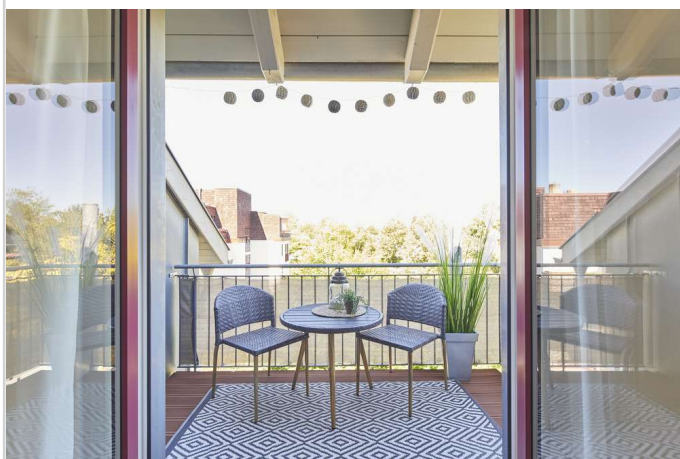


**Ahornallee 89**  
86899 Landsberg am Lech

Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 63,62 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 292.000,00 EUR



großzügig geschnittenes Wohnen



sonniger West-Balkon



Blick vom Balkon



Aufwachen mit Morgensonne



# Stylische und top renovierte Wohnung mit West-Balkon



**Ahornallee 89**  
86899 Landsberg am Lech

Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 63,62 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 292.000,00 EUR



stylisch: Bullaugen-Fenster



freundliche Arbeitsküche



harmonisches Gesamtbild



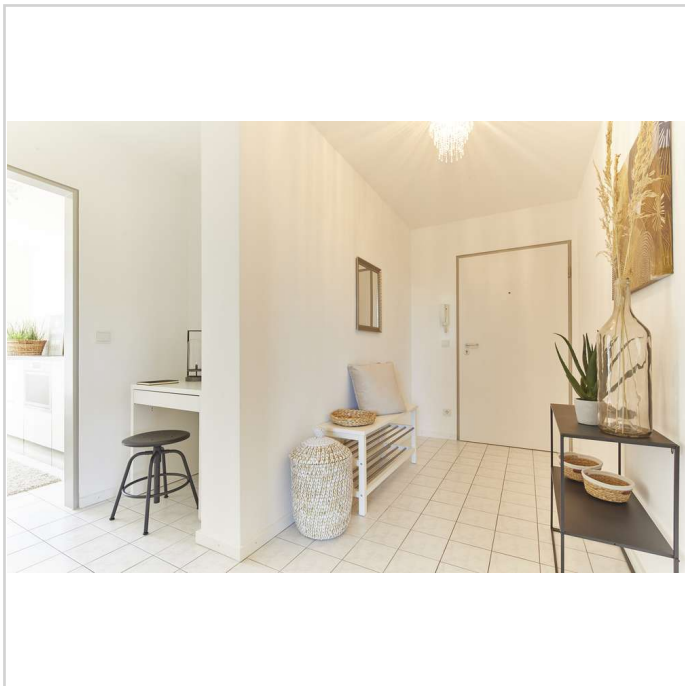
geräumiger Eingangsbereich

# Stylische und top renovierte Wohnung mit West-Balkon

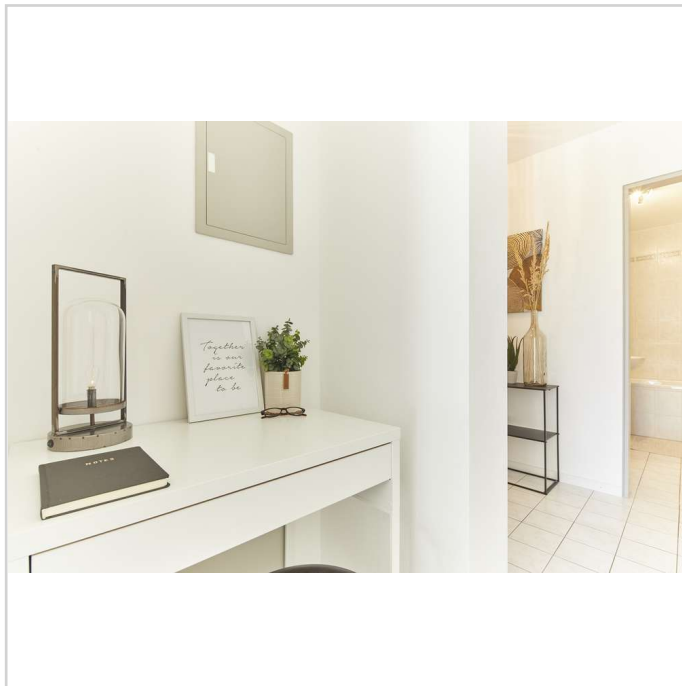


**Ahornallee 89**  
86899 Landsberg am Lech

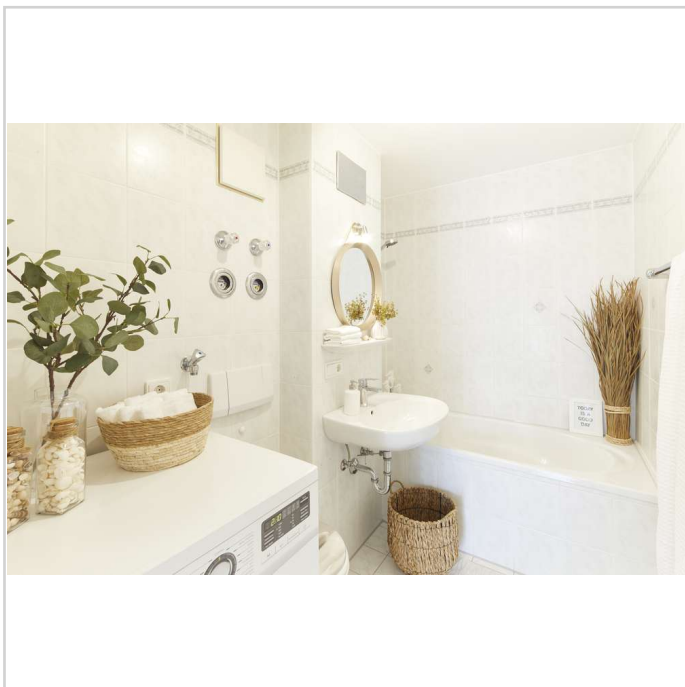
Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 63,62 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 292.000,00 EUR



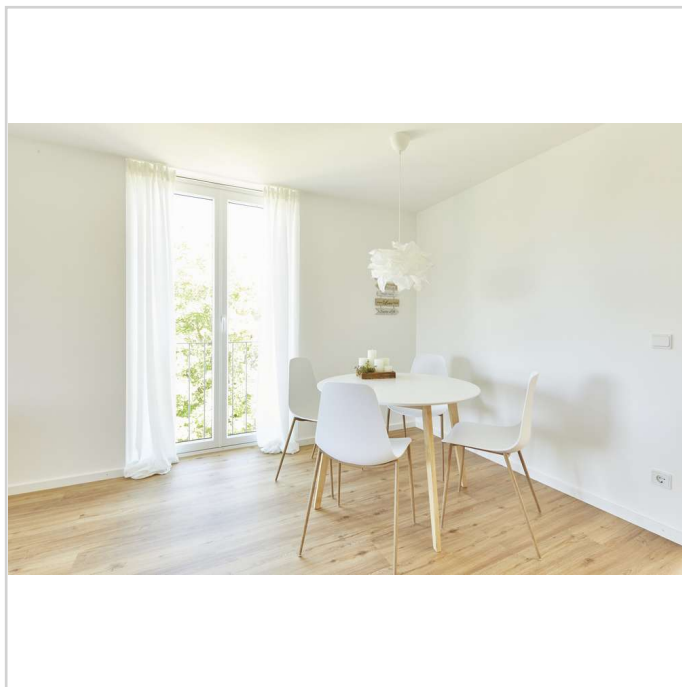
durchdachter Schnitt



individuell nutzbare Nische



gepflegtes Badezimmer



Platz für einen Essbereich

# Stylische und top renovierte Wohnung mit West-Balkon



**Ahornallee 89**  
86899 Landsberg am Lech

Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 63,62 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 292.000,00 EUR



bodentiefe Fenster



Zugang zum "Zimmer im Freien"



Gemütlichkeit pur!



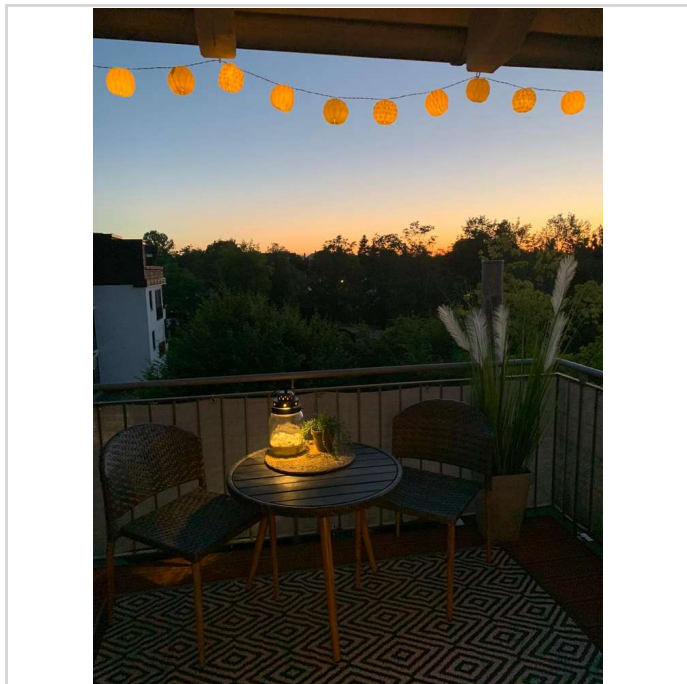
Liebe zum Detail

## Stylische und top renovierte Wohnung mit West-Balkon



**Ahornallee 89**  
86899 Landsberg am Lech

Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 63,62 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 292.000,00 EUR



Abendstimmung



Ihr neues Zuhause?



# Stylische und top renovierte Wohnung mit West-Balkon



**Ahornallee 89**  
86899 Landsberg am Lech

Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 63,62 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 292.000,00 EUR



Grundriss Obj. 218

## Stylische und top renovierte Wohnung mit West-Balkon



**Ahornallee 89**  
86899 Landsberg am Lech

Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 63,62 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 292.000,00 EUR

