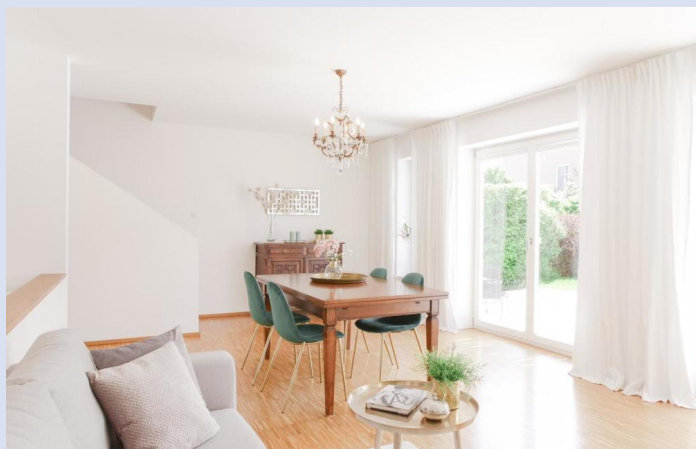


Modernes Wohnen in perfekter Lage im "Stadtquartier am Katharinen-Anger"



Geschwister-Scholl-Str. 26
86899 Landsberg am Lech

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 137,00 m²
Kaufpreis: 680.000,00 EUR

Scout-ID: 111863305
Objekt-Nr.: 225

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>

Haustyp:	Reihenmittelhaus
Grundstücksfläche ca.:	169,00 m ²
Nutzfläche ca.:	34,00 m ²
Etagenanzahl:	3
Schlafzimmer:	4
Badezimmer:	1
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Objektzustand:	Neuwertig
Baujahr:	2009
Qualität der Ausstattung:	Gehoben
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2019
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Heizungsart:	Gas-Heizung
Wesentliche Energieträger:	Gas
Endenergiebedarf:	79,80 kWh/(m ² *a)
Bezugsfrei ab:	sofort
Garage/Stellplatz:	Tiefgarage
Anzahl Garage/Stellplatz:	2

Garage/Stellplatz-Kaufpreis: 30.000,00 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.

Modernes Wohnen in perfekter Lage im "Stadtquartier am Katharinen-Anger"



Geschwister-Scholl-Str. 26
86899 Landsberg am Lech

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 137,00 m²
Kaufpreis: 680.000,00 EUR

Objektbeschreibung:

Dieses elegante Reihemittelhaus („Haus im Haus“) bietet höchsten Wohnkomfort durch seine hochwertige Ausstattung und perfekte, familienfreundliche Lage. Von Nutzung und Stil her kann das Haus als Reihemittelhaus betrachtet werden, rechtlich nach WEG ist das Objekt 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 oder lässt Wohnen und Arbeiten in repräsentativer Umgebung miteinander verbinden.

Von der Tiefgarage aus gelangt man durch einen eigenen Eingang in das Untergeschoss, in dem sich eine kühle Speisekammer, eine großzügige Waschküche mit praktischer Arbeitsfläche und Waschbecken, sowie Stauraum und ein zu Wohnraum ausgebautes Zimmer befinden. Letzteres kann durch die hochwertige Ausstattung mit Echtholzparkett und Heizkörper sowohl als Jugend-/Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden.

Im Erdgeschoss befindet sich neben einem hellen und freundlichen Eingangsbereich ein Gäste-WC. Von hier aus gelangt man in den großzügigen Wohn-/Essbereich, der architektonisch charmant in Split-Level-Bauweise angelegt ist. Der Kochbereich verfügt über eine hochwertige Einbauküche mit Markengeräten (Miele, Bosch, Siemens) und bietet viel Stauraum und Platz für eine Ess-Ecke. Über zwei Stufen kommt man in den offenen, nach Süden ausgerichteten Wohn- und Essbereich, der durch die großen Fenstertüren lichtdurchflutet ist und einen schönen Blick in den Garten bietet. Durch die große (ca. 30 m²), hell gepflasterte Terrasse weitet sich im Sommer der Wohnbereich bis ins Freie aus. Bei Bedarf spendet eine hochwertige Markise Schatten. Diese lässt sich elektrisch 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 verfügt über drei, in etwa gleich große Zimmer. Zwei dieser Zimmer sind mit Fenstertüren ausgestattet, die auf den sonnigen, großen und mit Holz ausgelegten Balkon führen. Zusätzlich befindet sich im hellen Flur eine Nische, die sich ideal eignet, um dort einen Schreibtisch oder Schrank aufzustellen. Das Badezimmer mit Tageslichtfenster befindet sich ebenfalls im Obergeschoss und ist mit hochwertigen, zeitlosen Fliesen ausgestattet. Es verfügt über einen Doppelwaschtisch, Badewanne, Dusche und WC.

Weiteren Stauraum bietet der große zusätzliche Kellerraum, der separat abschließbar in der Tiefgarage liegt und mit Steckdose, Fenster und Licht ausgestattet

ist. Hier kann auch ein Party-/Hobby-oder Heimwerkerraum eingerichtet werden. Einen zusätzlichen Luxus bieten die 2,5 Tiefgaragenstellplätze, die durch ein elektrisches Tor vor der Wohnanlage zu befahren sind. Hier ist nicht nur Platz für zwei PKW, sondern auch ein eigener Bereich für Fahrräder, Kinder-Vehikel, Vespa, Motorrad etc.

Ausstattung:

hochwertiger und robuster Echtholzparkett (Eiche) in allen Räumen und auf der Treppe (außer WC, Badezimmer, Flur, Waschküche, Speisekammer)

Fußbodenheizung in allen Räumen (außer im Untergeschoss)
Gas-Zentralheizung

Holzfenster, weiß, isolierverglast

elektrische Jalousien mit verstellbaren Alu-Lamellen

maßangefertigte, zeitlos-elegante Plissee-Rollos an einigen Fenstern und Fenstertüren

geschmackvolle Fliesen in Badezimmer und WC

hochwertige, schlichte Einbauküche mit Markengeräten (Miele, Bosch, Siemens) und extra großem Cerankochfeld sowie erhöht eingebautem Backofen

hell geflieste, großzügige Terrasse (ca. 30 m²) mit elektrischer Markise über die gesamte Fläche

praktisches Gartenhäuschen für Geräte / Fahrräder mit überdachtem Bereich über dem Weg zum Gartentor

sonniger mit Holz ausgelegter großer Balkon mit Südausrichtung über die ganze Hausbreite (Zugang von zwei Zimmern aus)

Waschküche mit praktischer Ablagefläche und Waschbecken

direkter Zugang zur Tiefgarage: zwei Tiefgaragenplätze sowie ein zusätzlicher halber Tiefgaragenplatz, der für das Abstellen von Fahrrädern, Kinder-Vehikel, Vespa, Motorrad etc. optimal geeignet ist

alle Wohnräume mit Kabelanschluss sowie LAN-Steckdose ausgestattet

Lage:

Das äußerst gepflegte Haus befindet sich in perfekter Lage im beliebten und zentrumsnahen „Stadtquartier am Katharinenanger“ (Katharinvorstadt). Hier wird der Traum vom Familiendomizil wahr: Die kleine und moderne Wohnanlage liegt in einer 30-er Zone, dies in unmittelbarer Nähe von Kindergarten,

Modernes Wohnen in perfekter Lage im "Stadtquartier am Katharinen-Anger"



Geschwister-Scholl-Str. 26
86899 Landsberg am Lech

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 137,00 m²
Kaufpreis: 680.000,00 EUR

Grundschule sowie weiterführenden Schulen. Alles was es zum täglichen Leben bedarf wie beispielsweise verschiedene Lebensmittelmärkte, Drogeriemarkt, Ärzte, Apotheken sowie auch die malerische Altstadt sind 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 Altstadtbild.

Sonstiges:

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

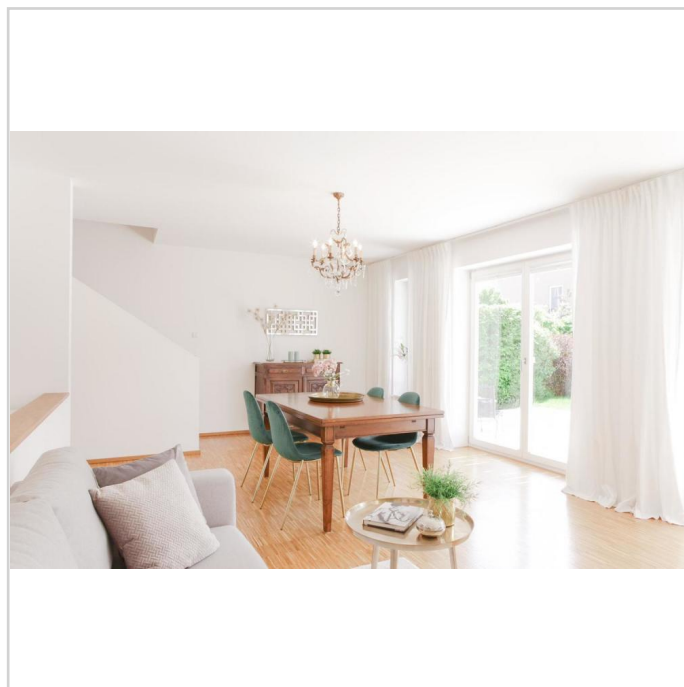
Hausgeld: EUR 185 /monatlich (Hausmeisterservice für Schneeräumen etc. inkludiert)

Die hochwertige Einbauküche mit Markengeräten (Miele, Bosch, Siemens) ist im Kaufpreis mit inkludiert.

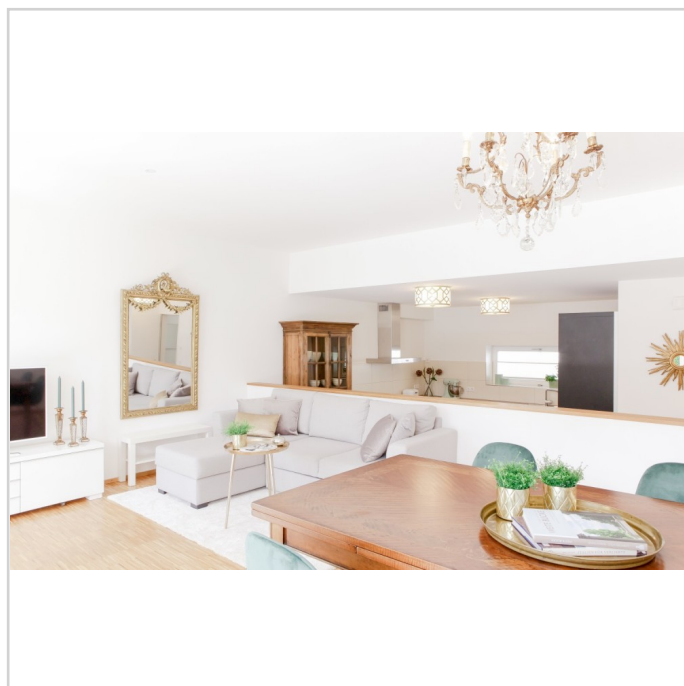
Die 2,5 Tiefgaragenplätze sind hier im Exposé mit insgesamt EUR 30.000 zzgl. Maklerprovision i.H. v. 3,57% inkl. ges. MwSt. gesondert ausgewiesen.

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.

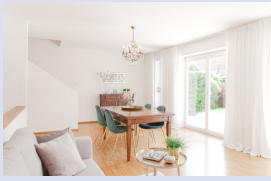


Wohlfühlatmosphäre pur!



Wohnen Essen im Split-Level

Modernes Wohnen in perfekter Lage im "Stadtquartier am Katharinen-Anger"



Geschwister-Scholl-Str. 26
86899 Landsberg am Lech

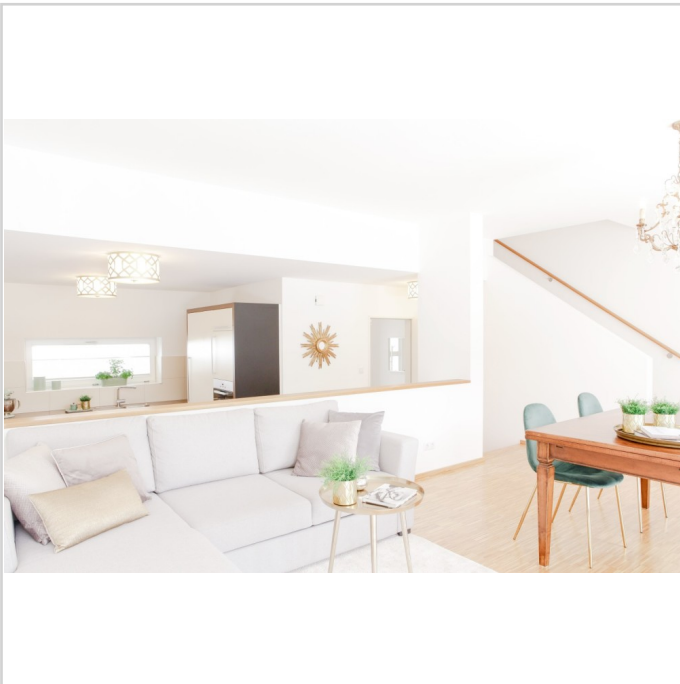
Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 137,00 m²
Kaufpreis: 680.000,00 EUR



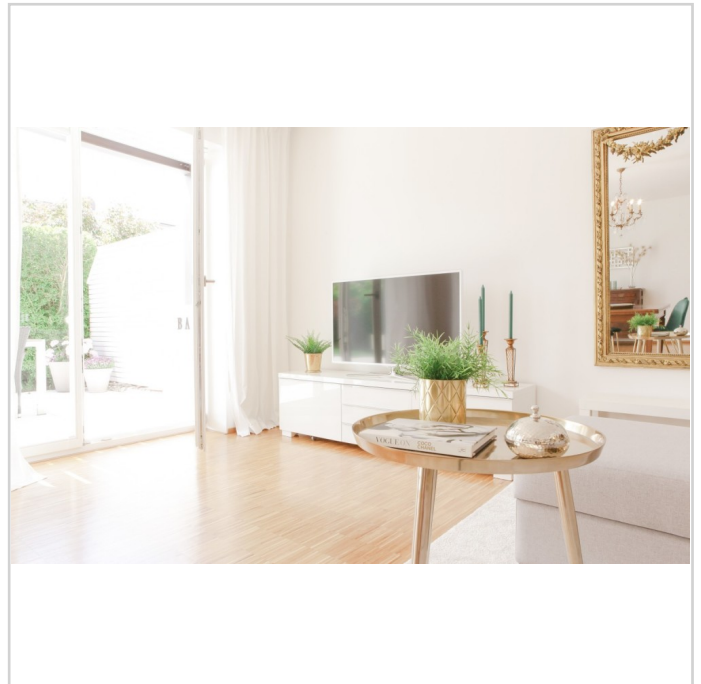
Gartenansicht Süd



gepflegter Garten

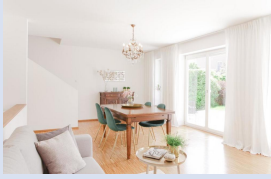


Wohn-Essbereich



elegantes Erscheinungsbild

Modernes Wohnen in perfekter Lage im "Stadtquartier am Katharinen-Anger"



Geschwister-Scholl-Str. 26
86899 Landsberg am Lech

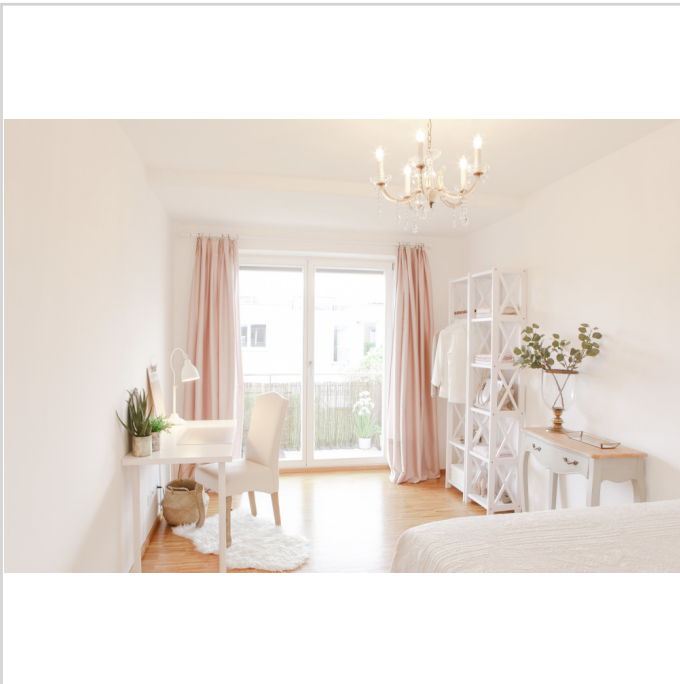
Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 137,00 m²
Kaufpreis: 680.000,00 EUR



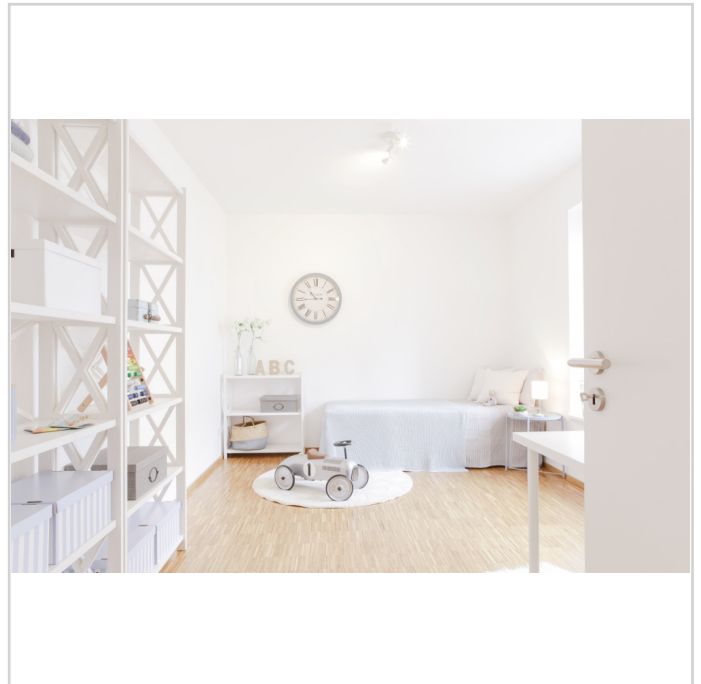
Schlafzimmer mit Balkon



Südbalkon

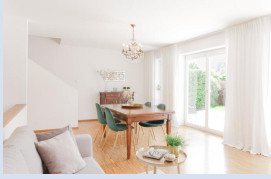


Südzimmer im OG



Kinderzimmer

Modernes Wohnen in perfekter Lage im "Stadtquartier am Katharinen-Anger"



Geschwister-Scholl-Str. 26
86899 Landsberg am Lech

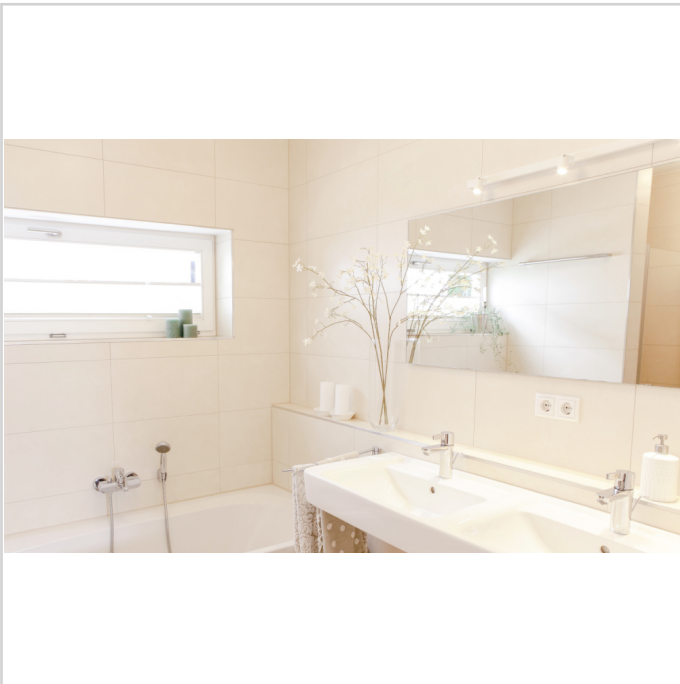
Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 137,00 m²
Kaufpreis: 680.000,00 EUR



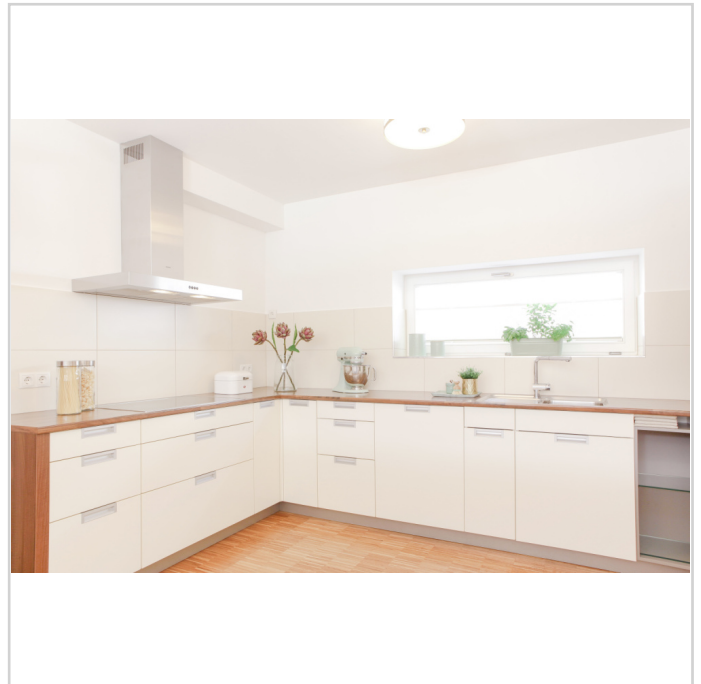
stilvolles Wohnen



Home-Office-Platz im OG

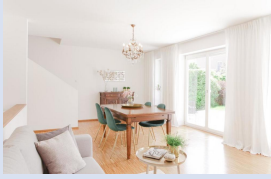


hochwertig ausgestattetes Bad



stylische Küche

Modernes Wohnen in perfekter Lage im "Stadtquartier am Katharinen-Anger"



Geschwister-Scholl-Str. 26
86899 Landsberg am Lech

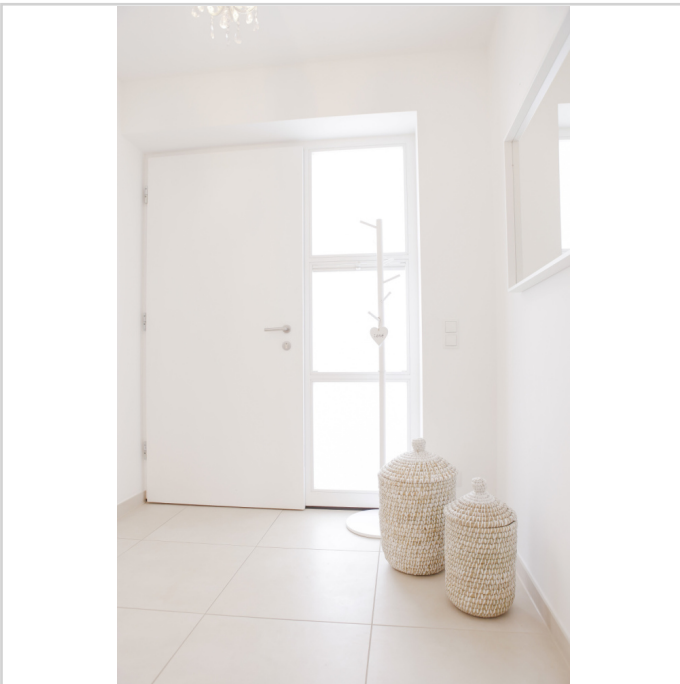
Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 137,00 m²
Kaufpreis: 680.000,00 EUR



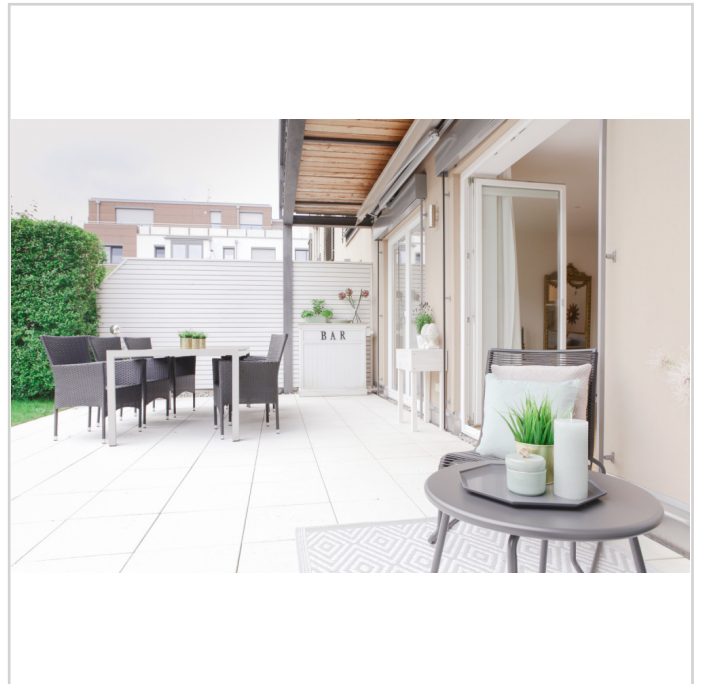
hochwertige Küchengeräte



Treppenaufgang in Parkett

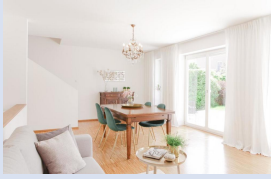


elegantes Entrée



große Südterrasse

Modernes Wohnen in perfekter Lage im "Stadtquartier am Katharinen-Anger"



Geschwister-Scholl-Str. 26
86899 Landsberg am Lech

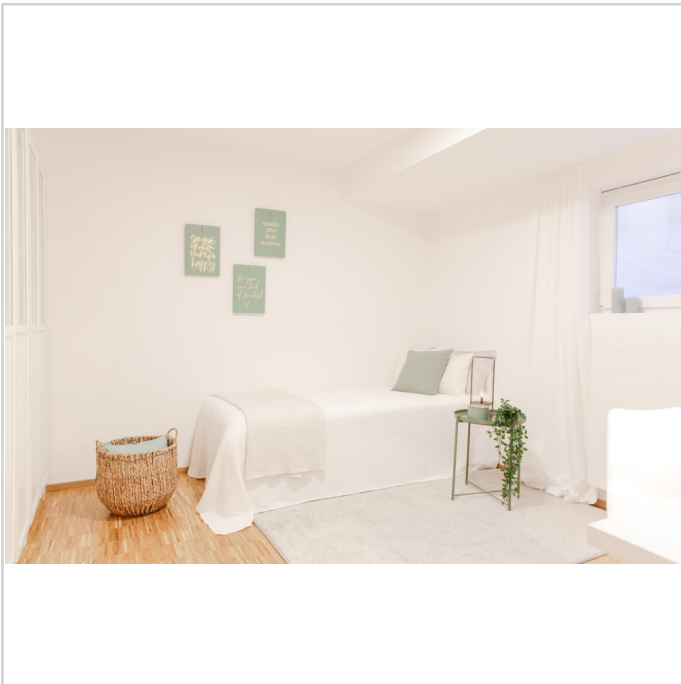
Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 137,00 m²
Kaufpreis: 680.000,00 EUR



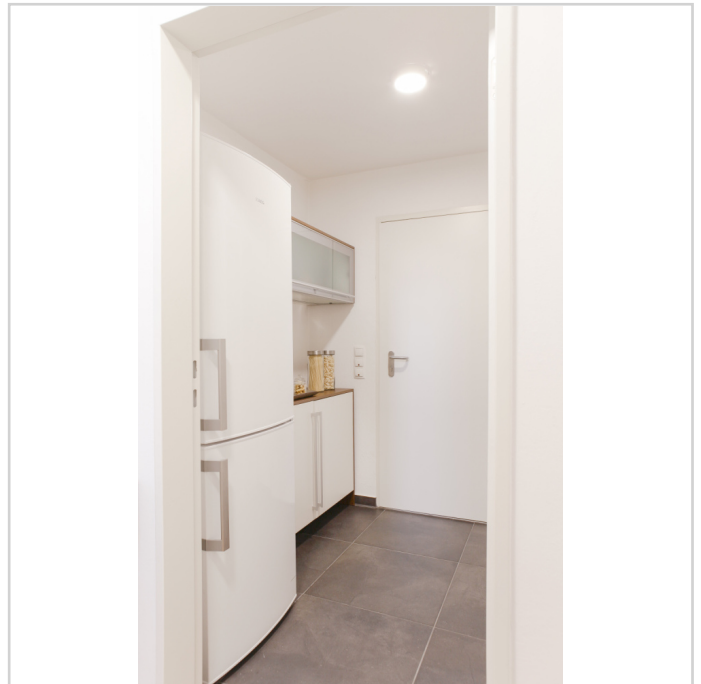
viel Platz für Gäste



Gebäudeansicht

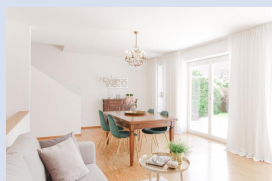


Gästezimmer im UG



Vorratsraum im UG

Modernes Wohnen in perfekter Lage im "Stadtquartier am Katharinen-Anger"



Geschwister-Scholl-Str. 26
86899 Landsberg am Lech

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 137,00 m²
Kaufpreis: 680.000,00 EUR

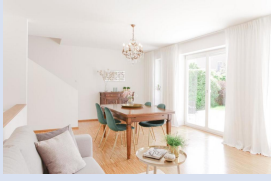


perfekt gestaltete Waschküche



Party-Hobbykeller

Modernes Wohnen in perfekter Lage im "Stadtquartier am Katharinen-Anger"



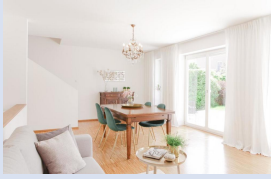
Geschwister-Scholl-Str. 26
86899 Landsberg am Lech

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 137,00 m²
Kaufpreis: 680.000,00 EUR



Grundriss EG

Modernes Wohnen in perfekter Lage im "Stadtquartier am Katharinen-Anger"



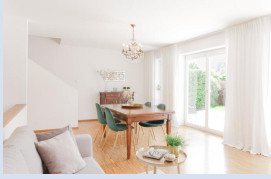
Geschwister-Scholl-Str. 26
86899 Landsberg am Lech

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 137,00 m²
Kaufpreis: 680.000,00 EUR



Grundriss OG

Modernes Wohnen in perfekter Lage im "Stadtquartier am Katharinen-Anger"



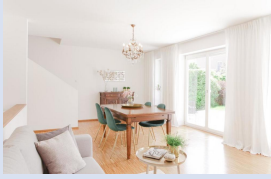
Geschwister-Scholl-Str. 26
86899 Landsberg am Lech

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 137,00 m²
Kaufpreis: 680.000,00 EUR



Grundriss UG

Modernes Wohnen in perfekter Lage im "Stadtquartier am Katharinen-Anger"



Geschwister-Scholl-Str. 26
86899 Landsberg am Lech

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 137,00 m²
Kaufpreis: 680.000,00 EUR

