

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



86899 Landsberg am Lech

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 115,85 m²
Kaufpreis: 657.000,00 EUR
Scout-ID: 125941463
Objekt-Nr.: 227



Ihr Ansprechpartner:

Immobilien Claudia Reichenbächer
Frau Claudia Reichenbächer
E-Mail: immo@reichenbaecher.eu
Tel: +49 8191 4017597
Fax: +49 8191 931858
Web: <http://www.reichenbaecher.eu>

Haustyp:	Reihenmittelhaus
Grundstücksfläche ca.:	152,00 m ²
Etagenanzahl:	3
Schlafzimmer:	4
Badezimmer:	1
Gäste-WC:	Ja
Keller:	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)
Bezugsfrei ab:	August 2022
Garage/Stellplatz:	Tiefgarage
Anzahl Garage/Stellplatz:	2

Garage/Stellplatz-Kaufpreis: 30.000,00 EUR

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



86899 Landsberg am Lech

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 115,85 m²
Kaufpreis: 657.000,00 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 ausgebautem 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.

Variation möglich - Sie haben die Wahl!

Der Küchenbereich wurde vom Bauträger ursprünglich auf die untere Ebene, der Wohnbereich (mit Terrassenzugang) auf die obere Ebene des Erdgeschosses eingeplant. Die derzeitigen Eigentümer haben sich für „einen Tausch“ der Bereiche entschieden, so dass sich momentan der Küchen- und Essbereich auf der oberen Ebene dieser Etage befindet. Jedoch ist es für den neuen Eigentümer auch problemlos möglich, die Bereiche in ihrer Funktion zu tauschen, da alle für eine Küche notwendigen Anschlüsse im unteren Bereich dieses Levels vorhanden sind.

Von der unteren Ebene des Erdgeschosses (derzeit Wohnbereich) 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 hell gepflasterten 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 Ausgang ausgestattet ist.

Zwei der Zimmer im Obergeschoss sind mit ca. 10 bzw. 11 m² Fläche etwa gleichgroß und werden derzeit 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 (mit extra Bereich für Fahrräder, Motorrad etc.), 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 (derzeit als Wohnzimmer genutzt), 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

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

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“ (Katharinvorstadt). Hier wird der Traum vom Familiendomizil wahr: Die kleine und moderne Wohnanlage liegt in einer Tempo-30-Zone, dies in

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



86899 Landsberg am Lech

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 115,85 m²
Kaufpreis: 657.000,00 EUR

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 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 eine Eigentumswohnung (Maisonette-Wohnung).
Hausgeld: EUR 236 monatlich, davon Rücklagenvorauszahlung EUR 42,81 monatlich

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

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. Die Küche kann optional vom derzeitigen Eigentümer abgelöst werden.

Die zwei Tiefgaragenplätze sind hier im Exposé mit insgesamt EUR 30.000 gesondert ausgewiesen.

Das Angebot im Überblick nach PAngV:
€ 657.000 (Wohnung) + € 30.000 (zwei TG-Stellplätze) =
€ 687.000 Gesamtkaufpreis

Bitte beachten Sie auch, dass das Haus voraussichtlich erst im August 2022 für den neuen Eigentümer bezugsfrei sein wird.

Ich freue mich, Ihnen das Haus vorstellen zu dürfen!

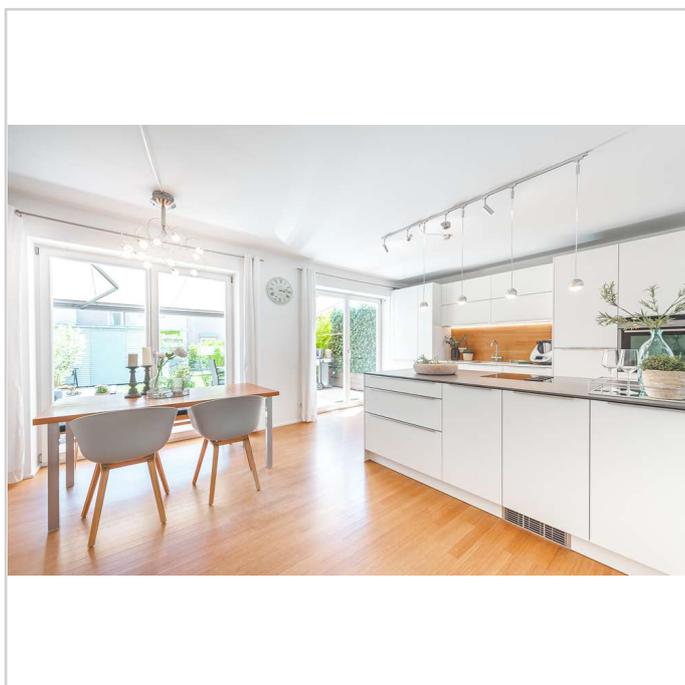
Gerne erwarte ich Ihre Anfrage. Bitte kontaktieren Sie mich per E-Mail unter Angabe Ihres vollständigen Namens, Ihrer Adresse sowie Telefonnummer. Somit ist gewährleistet, dass ich jederzeit darauf reagieren kann. Es wäre sehr von Vorteil, wenn Sie mir vorab einige Angaben zu Ihrer Person machen. Nutzen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

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 Kaufinteressenten.

Irrtum, Preisänderungen und Zwischenverkauf vorbehalten.

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



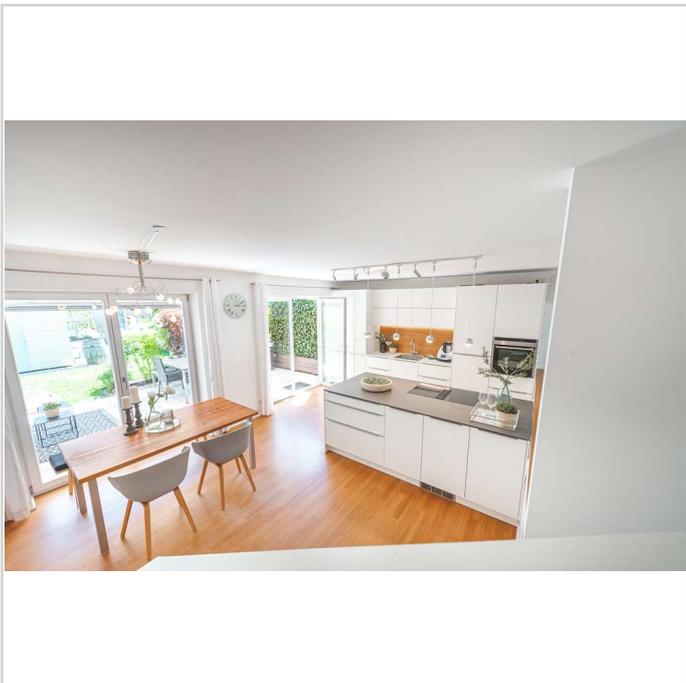
Wohlfühl-Zuhause

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

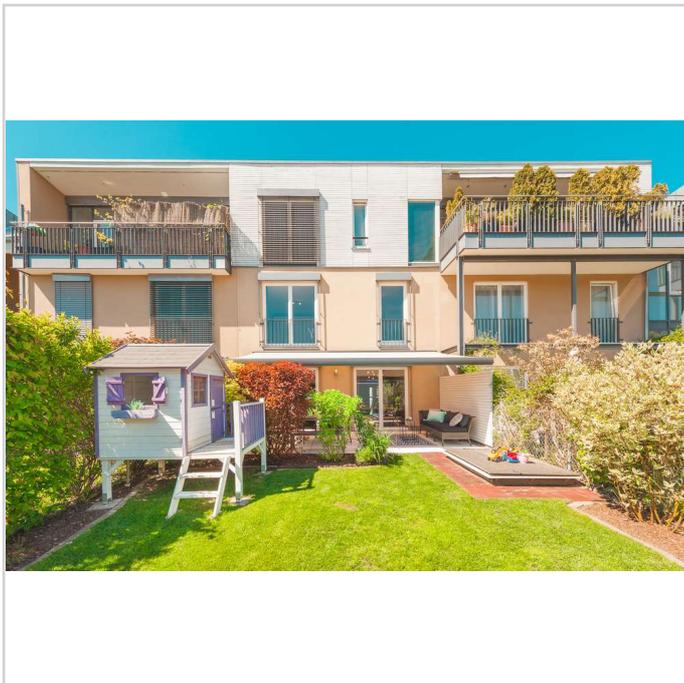


86899 Landsberg am Lech

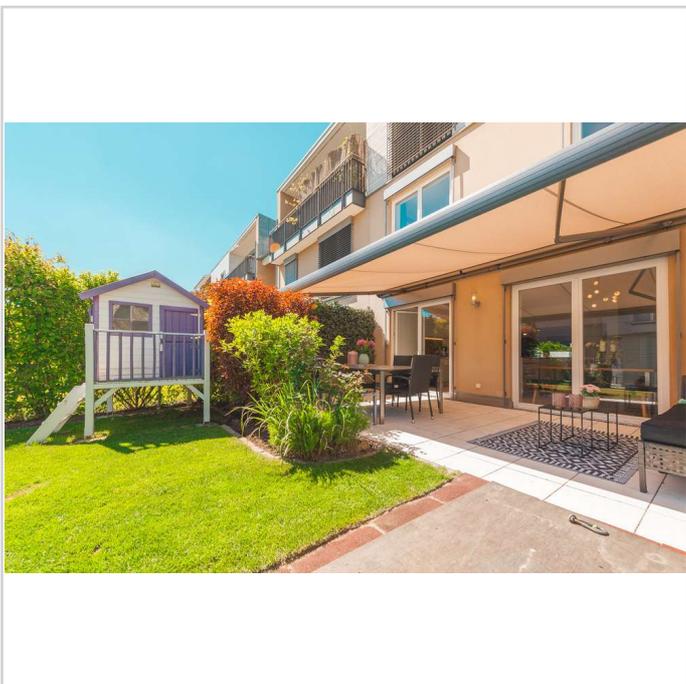
Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 115,85 m²
Kaufpreis: 657.000,00 EUR



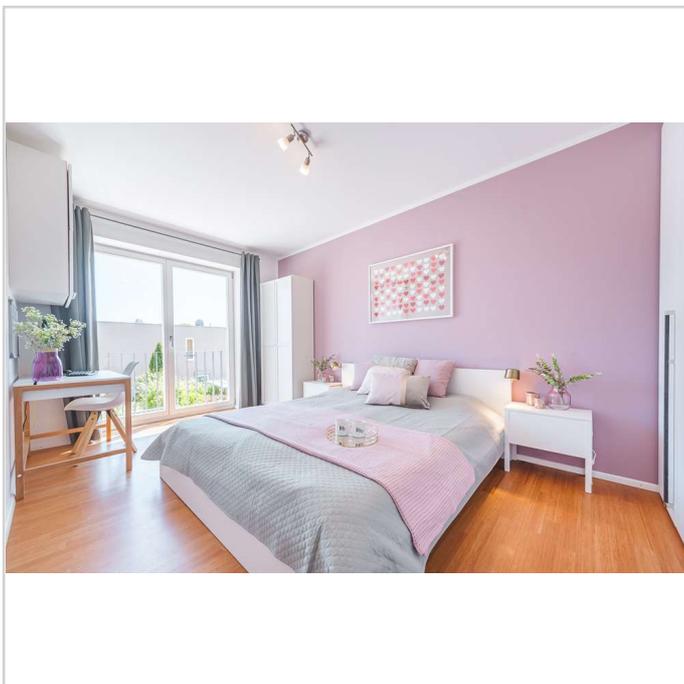
Blick vom OG



schöner Süd-Garten



20 m² Terrasse



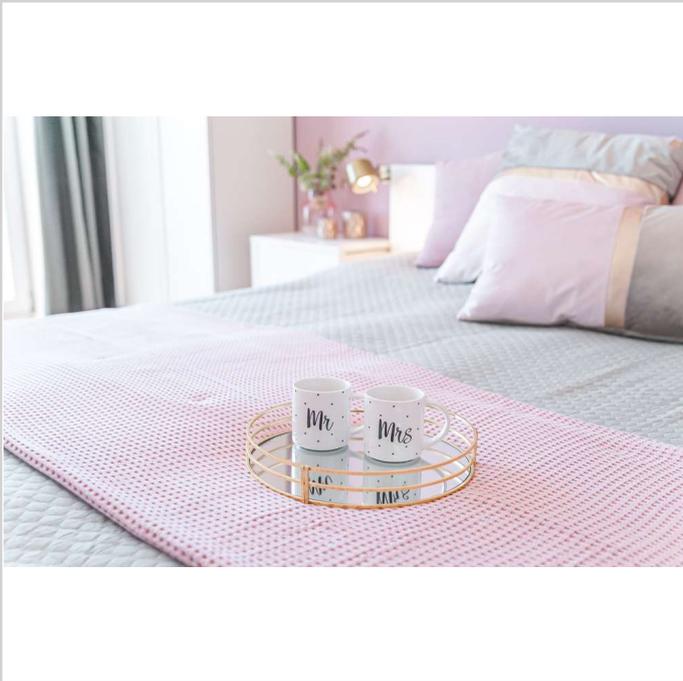
großes Schlafzimmer

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

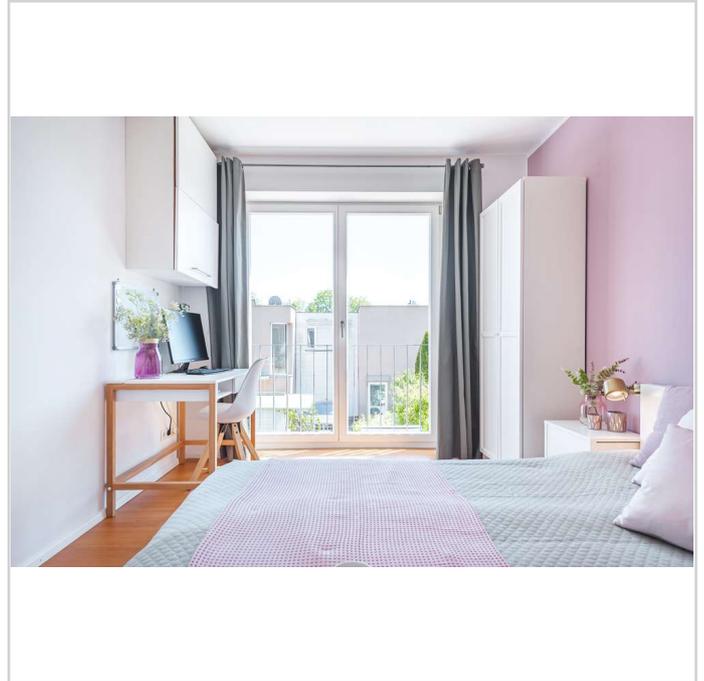


86899 Landsberg am Lech

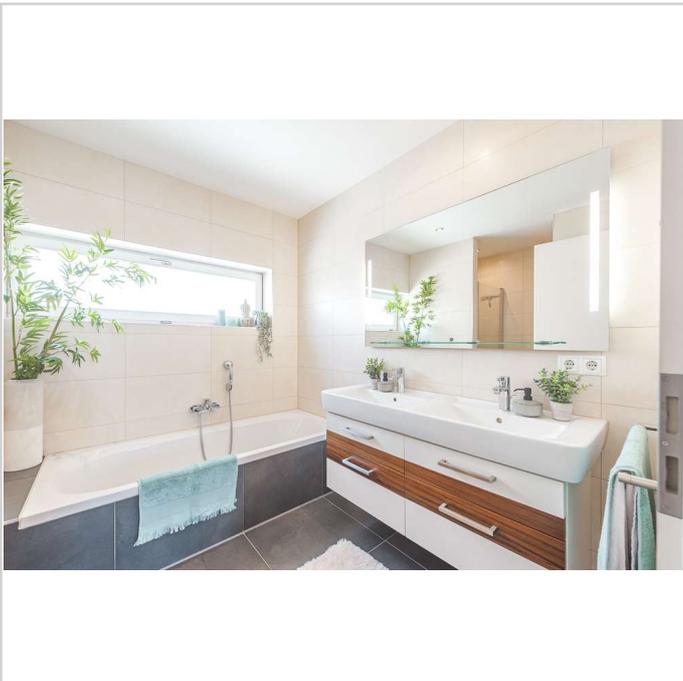
Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 115,85 m²
Kaufpreis: 657.000,00 EUR



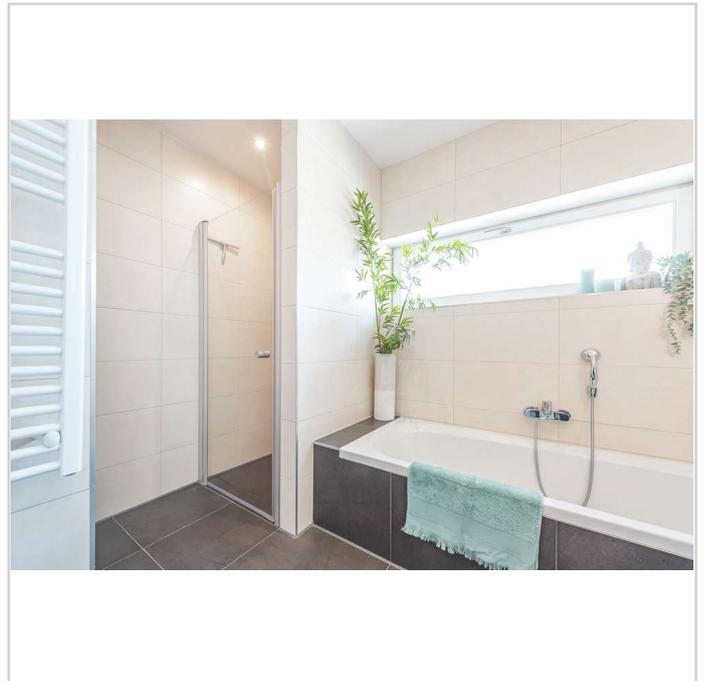
Detail-Liebe



Schlafzimmer mit Ausblick



wohnliches Badezimmer



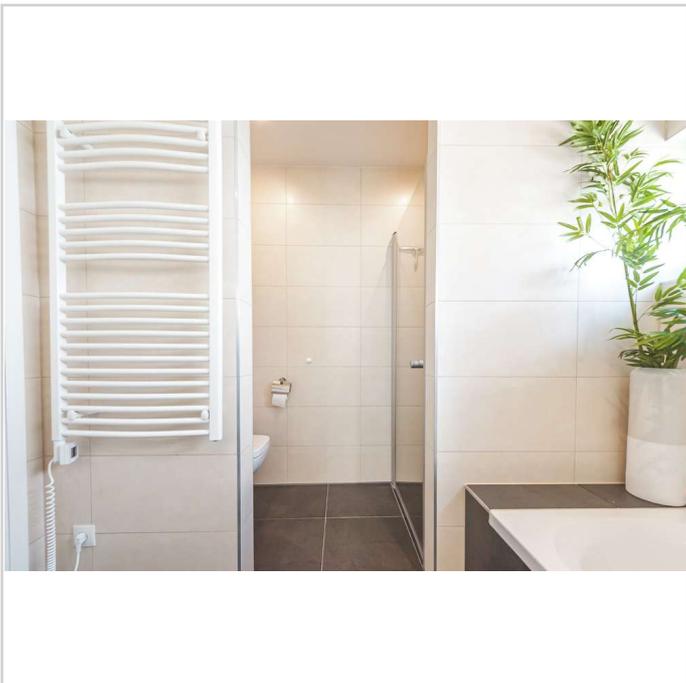
abgetrennter Duschbereich

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

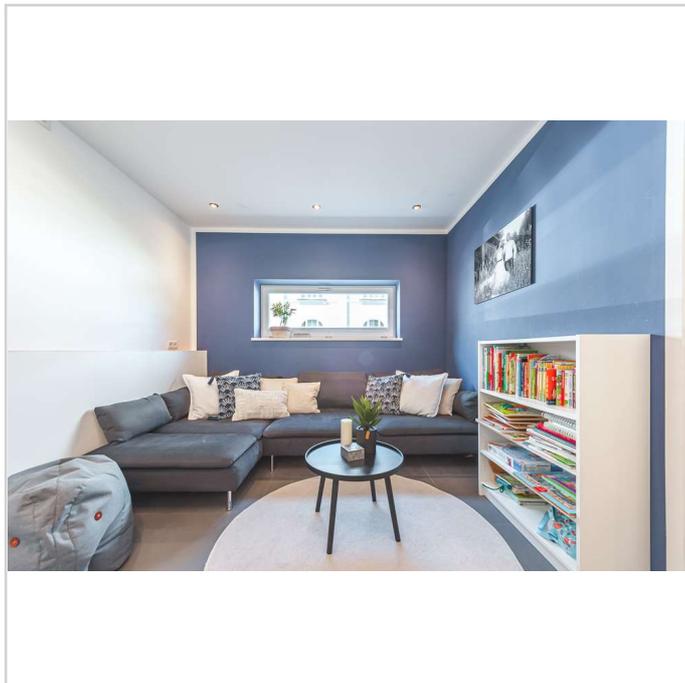


86899 Landsberg am Lech

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 115,85 m²
Kaufpreis: 657.000,00 EUR



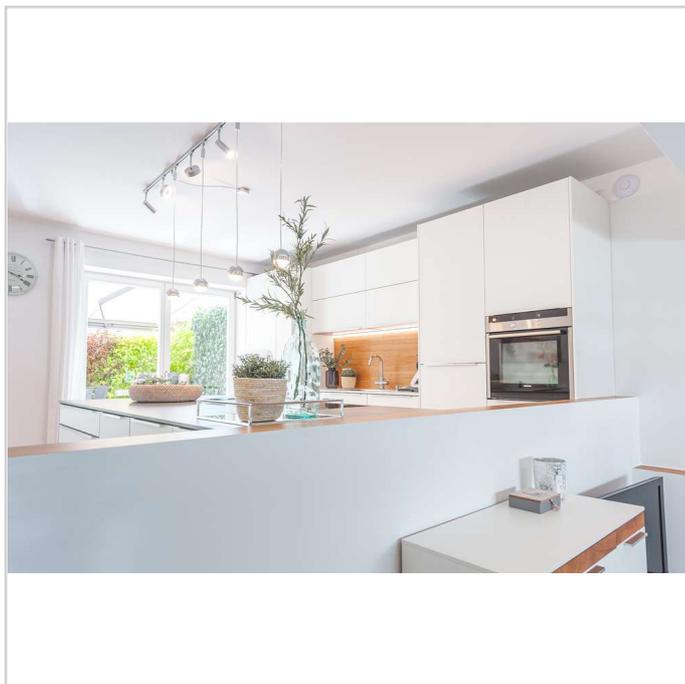
praktische Aufteilung



Wohnbereich (optional Küche!)



Wohnen Essen im Split-Level



Blick in den Küchenbereich

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



86899 Landsberg am Lech

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 115,85 m²
Kaufpreis: 657.000,00 EUR



Kinderoase Nummer 1



Kinderoase Nummer 2



Treppen mit Bambusparkett



stylische Küche

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



86899 Landsberg am Lech

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 115,85 m²
Kaufpreis: 657.000,00 EUR



Platz für die ganze Familie



Süd-Ausrichtung



große Wohnküche



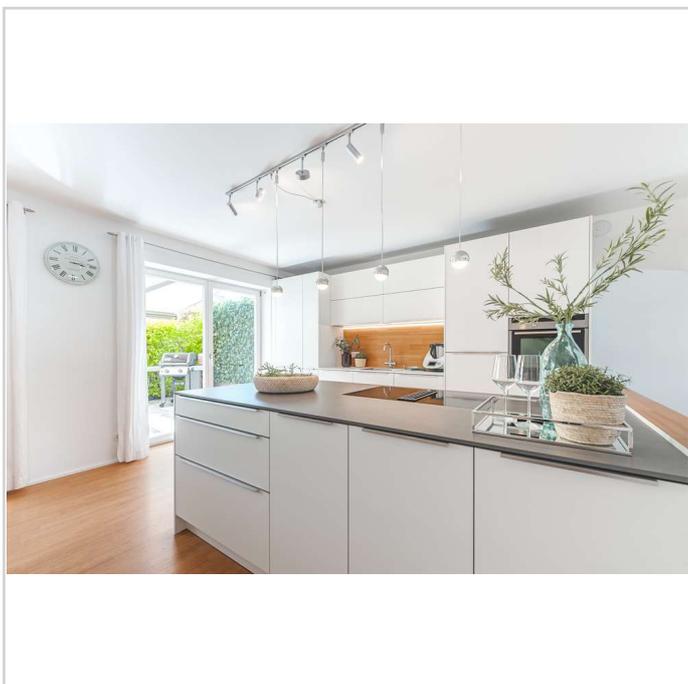
Detail-Liebe

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

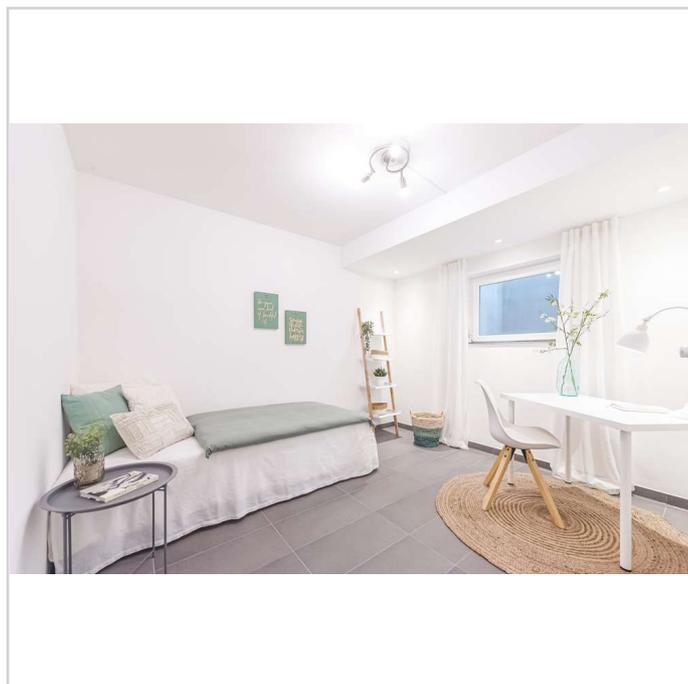


86899 Landsberg am Lech

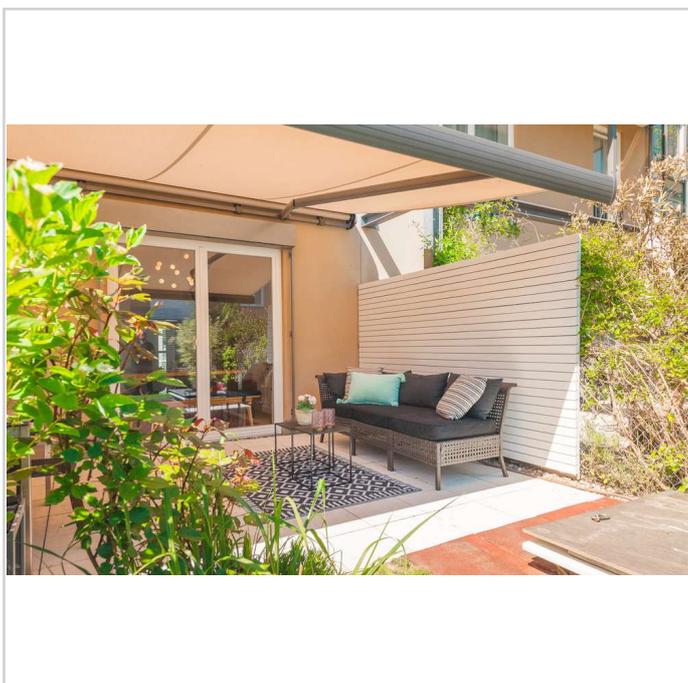
Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 115,85 m²
Kaufpreis: 657.000,00 EUR



Küche "im Grünen"



Gästezimmer im UG



Ihr neues Zuhause?

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



86899 Landsberg am Lech

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 115,85 m²
Kaufpreis: 657.000,00 EUR



Grundriss EG

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



86899 Landsberg am Lech

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 115,85 m²
Kaufpreis: 657.000,00 EUR



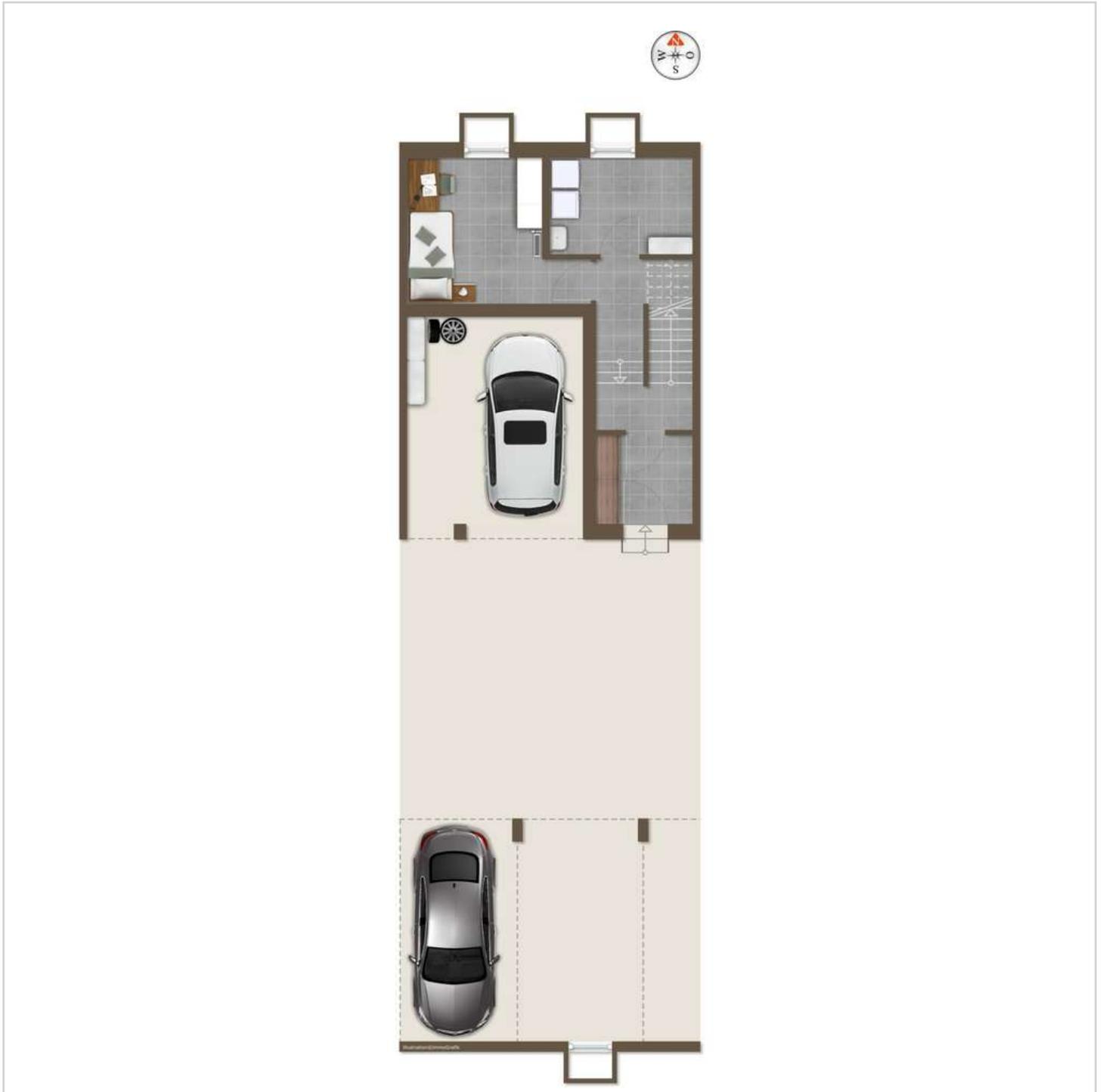
Grundriss OG

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



86899 Landsberg am Lech

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 115,85 m²
Kaufpreis: 657.000,00 EUR



Grundriss UG

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



86899 Landsberg am Lech

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 115,85 m²
Kaufpreis: 657.000,00 EUR

