

# Exposé

## Wohnung in Landsberg am Lech

### 3-Zimmer-Wohnung - Zentrale Lage in Landsberg (von privat / keine Maklerprovision)



Objekt-Nr. OM-450294

#### Wohnung

Verkauf: **280.000 €**

86899 Landsberg am Lech  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1992	Zustand	modernisiert
Etagen	1	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	58,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Garagen	2
Preis Garage/Stellpl.	35.000 €	Tiefgaragenplätze	2
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die gut geschnittene und lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung, mit einer Wohnfläche von ca. 58 m<sup>2</sup>, befindet sich im 1. OG eines Mehrfamilienhauses (Aufzug ist vorhanden, die Wohnung kann aufgrund weniger Treppenstufen zwischen Aufzug und Haustüre jedoch nicht komplett barrierefrei erreicht werden). Die Wohnung wurde kürzlich renoviert / modernisiert inkl. einer modernen Steuerung der Fußbodenheizung mit digitalen Thermostaten.

Das Objekt liegt in zentraler Wohnlage von Landsberg am Lech. Die 3-Zimmer-Wohnung ist offen gestaltet und verfügt über folgende Merkmale:

- Eine schicke Einbauküche ist integriert.
- Für mehr Ordnung im Flur sorgt eine neu gestaltete Abstellkammer, die auch flexibel anpassbar als begehbare Kleiderschrank oder Garderobe genutzt werden kann.
- Die Wohnung ist mit hellen Fliesenboden im Flur-, Bad, Küchen- und Wohnbereich ausgestattet. Im Schlafzimmer und Kinderzimmer/Arbeitszimmer ist ein heller Laminatboden verlegt.
- Die Fußbodenheizung verfügt über eine neue Zentralsteuerung mit digitalen Thermostaten in allen Räumen.
- Das gut geschnittene Bad ist mit einer Badewanne, einer neuen Duschwand aus Glas, hochwertigen schwarzen Armaturen, einem neuen Waschbecken und Toilette sowie einem beleuchteten Spiegelschrank ausgestattet. Zudem ist ein Waschmaschinenanschluss vorbereitet.
- Die Wohnung verfügt über einen sonnigen, überdachten Süd-West-Balkon mit schönem Ausblick ins Grüne der zum Verweilen einlädt.
- Zur Wohnung gehören zwei Tiefgaragen-Stellplätze sowie ein Kellerabteil.
- Die Wohnlage wird von einem Hausmeister betreut und ist somit gepflegt und sauber.

Sanierungsmaßnahmen:

- neue Zentralheizung (2019)
- neuer Boden im Schlafzimmer
- verschiedene Modernisierungsmaßnahmen (u.a. Fußbodenheizung, Abstellkammer, Sanitärbereich, Türen, Elektrik, Rollläden)

## Ausstattung

- Holzfenster mit Kunststoffrollläden und neuen Rolladengurten
- neu lackierte Türen in moderner Optik
- Fußbodenheizung mit digitalen Thermostaten / Temperaturanzeige
- großzügige und gut geplante neue Abstellkammer mit hochwertigem Bewegungsmelder-Leuchte in der Diele
- neue Badezimmer-Armaturen sowie Sanitärobjekte, ein Spiegelschrank mit LED-Badleuchte
- Tür-Gegensprechanlage
- Kellerabteil
- 2 Stellplätze (ein Duplex-Parker und ein Tiefgaragenstellplatz)
- eine gut ausgestattete Einbauküche mit u.a. Herd, Edelstahldunstabzug, Cerankochfeld und Kühlschrank mit Gefrierfach ist vorhanden (keine Spülmaschine vorhanden!)

- ein voll ausgestattetes und innenliegendes Badezimmer (mit Waschmaschinenanschluss)
- erneuerte Elektrik (Steckdosen, Lichtschalter, Lampen in Flur und Bad)

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Einbauküche

## Sonstiges

Der Verkauf erfolgt von privat, daher wird beim Kauf keine Provision fällig.

Besichtigungen werden nach Absprache durchgeführt und nur unter Angabe der vollständigen Kontaktdaten.

Für weitere Besichtigungen ist im Vorfeld eine Finanzierungsbestätigung der Bank nachzuweisen.

Auf Makleranfragen bitte ich zu verzichten.

Alle Angaben ca. und ohne Gewähr. Irrtum, Änderungen bleiben vorbehalten.

## Lage

Die schöne Wohnung befindet sich in Landsberg am Lech, die Altstadt ist zu Fuß in ca. 10 Min zu erreichen. In Laufnähe sind mehrere Buslinien verfügbar. Restaurants, Bars, Cafés, Bäckerei, Ärzte und alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig (5-10 min) gut zu erreichen.

Für Freizeitaktivitäten bietet Landsberg viele Möglichkeiten, schöne Fahrradwege, Wanderwege, Spaziergänge im Wildpark auch die Nähe zum Ammersee bietet weitere Freizeitaktivitäten für Sportbegeisterte.

Schulen und Kindergärten befinden sich in der Nähe der Wohnung.

Nahegelegene Bahnhaltestelle mit MVV-Anschluss.

Anbindung:

- München liegt ca. 40 Minuten mit dem Auto entfernt über den Autobahn-Anschluss A96 "München-Lindau"

- Augsburg liegt ca. 30 Minuten mit dem Auto entfernt "B17"

- die Bahnhaltestelle "Landsberg-Schule" ist in ca. 5 Minuten zu Fuß zu erreichen, "München HBF" oder "Augsburg-HBF" sind beide jeweils ca. 55 min Bahnfahrt entfernt.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	101,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer 2

# Exposé - Galerie



Einrichtungsbeispiel Wohnz.



Küche 1

# Exposé - Galerie



Küche 2



Flur 1

# Exposé - Galerie



Flur 2



Schlafzimmer 1

# Exposé - Galerie



Einrichtungsbeispiel Schlafz.



Schlafzimmer 2

# Exposé - Galerie



Arbeitszimmer / Kinderzimmer



Einrichtungsbeispiel Arbeitsz.

# Exposé - Galerie



Einrichtungsbeispiel Kinderz.



Einrichtungsbeispiel Jugendz.



Bad

# Exposé - Galerie



Abstellraum/begehbarer Schrank



Balkon 1

# Exposé - Galerie



Balkon 2



Blick ins Grüne (Sommer)

# Exposé - Galerie

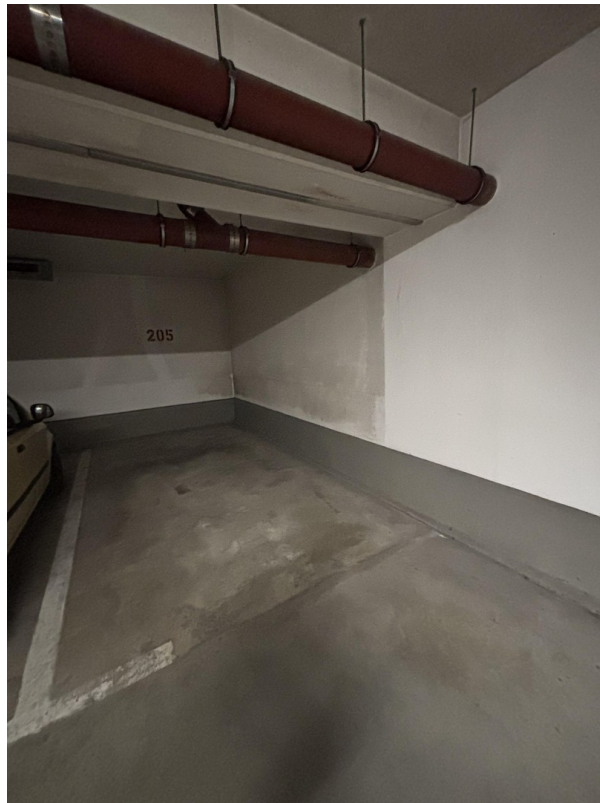


Bergblick (Winter)



Kellerabteil

# Exposé - Galerie

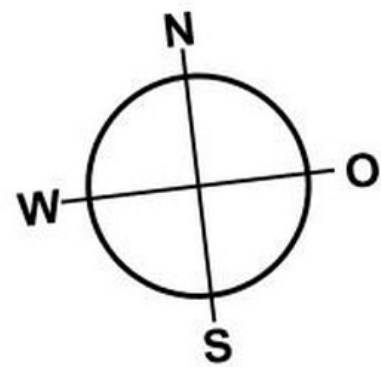


Stellplatz 1



Stellplatz 2 (Duplex)

# Exposé - Grundrisse



WZ	=	18,74	m <sup>2</sup>
Küche	=	5,79	m <sup>2</sup>
Bad	=	3,98	m <sup>2</sup>
SZ	=	13,17	m <sup>2</sup>
AZ	=	8,00	m <sup>2</sup>
AR	=	1,44	m <sup>2</sup>
Flur	=	4,42	m <sup>2</sup>
Balkon	=	4,91	m <sup>2</sup> (1/2)
<hr/>			
		58,00	m <sup>2</sup>