

Exposé

Einfamilienhaus in Landsberg am Lech

**Ein bezauberndes freistehendes EFH in LL in super Lage
+ mögliche Erweiterung**



Objekt-Nr. OM-271674

Einfamilienhaus

Verkauf: **595.000 €**

Mobil: 0170 3475379

86899 Landsberg am Lech
Bayern
Deutschland

| | | | |
|-------------------|-----------------------|--------------|----------------|
| Baujahr | 1956 | Übernahme | sofort |
| Grundstücksfläche | 375,00 m ² | Zustand | renoviert |
| Etagen | 2 | Schlafzimmer | 3 |
| Zimmer | 4,00 | Badezimmer | 2 |
| Wohnfläche | 105,00 m ² | Garagen | 2 |
| Nutzfläche | 80,00 m ² | Stellplätze | 4 |
| Energieträger | Öl | Heizung | Zentralheizung |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Grundsätzliche Kennzahlen:

- Wohnfläche ca. 105m² (incl. 2 Terrassen anteilig)
- Größe Grundstück ca. 375m²
- Nutzfläche ca. 80 m² (incl. Garagen / Gewächshaus/ außenliegender Fahrradkeller oder hervorragender Standort für eine Wärmepumpe / Schallschutz!!!)
- 4 Zimmer + 2 Bäder + 1 Küche (Ein zusätzliches Zimmer kann abgeteilt werden)
- Baujahr 1956

Raumaufteilung:

EG:

- Ein großes Wohnzimmer (Kann in zwei Räume aufgeteilt werden)
- Küche mit Durchreiche
- Bad mit WC
- Speis (kl. Lagerraum)
- Gewächshaus / kl. Wintergarten auf der südlichen Terrasse

OG:

- 3 Schlafräume
- Bad / WC

KG:

- Voll unterkellert mit außenliegendem Fahrradkeller

Besonderheiten:

- Provisionsfrei vom Eigentümer!!!
- Ehemalig in zwei kleine Wohnungen unterteilt (EG / OG)
- Dachspitz hat Stehhöhe
- Nebengebäude mit derzeit zwei großzügigen Garagen und Flachdach (lassen sich evtl. z.T. umnutzen in Microappartement / Homeoffice (schriftliche positive Stellungnahme der Stadt liegt vor / zudem gab es schon eine Baugenehmigung für eine Erweiterung, welche aber nicht umgesetzt wurde) mit der Möglichkeit einer Solaranlage auf dem Dach in Südausrichtung))
- Anschluss an Erdgas nach Auskunft des Versorgers und des Schornsteinfegers möglich und somit wäre auch eine kostengünstige und effiziente Erneuerung der Heizung umsetzbar.
- Sehr idyllischer und abgeschiedener Garten
- Ruhige und doch zentrale Lage in sehr begehrter Lage (zwischen Krankenhaus und Schulzentrum), nur Anliegerverkehr!!!
- Großer Hofbereich
- Grenzbebauung, dadurch wirkt das Grundstück um einiges größer!
- Kleines Gewächshaus grenzt auf der Südterrasse an das Haus, kann aber auch als kleiner Wintergarten genutzt werden. Hervorragend geeignet zur Zucht eigener Lebensmittel.

- Große Nutzflächen für vielschichtige Bedürfnisse
- Barrierefreier Zugang zum EG, als auch derzeit noch vorhandener Treppenlift ins OG (lässt sich aber auch leicht demontieren)
- Großer Regenwassertank im Garten eingelassen

Status Gebäude:

- Frisch renoviert
- gute und solide Substanz - Handlungsbedarf besteht insbesondere hinsichtlich der Heizanlage, welche ersetzt werden muss.
- kleines und schnuckliges älteres Anwesen in bevorzugter LAGE, welches für handwerklich geschickte Kaufinteressenten geeignet ist, die sich nicht zu schade dazu sind, dieses tolle Kleinod nach den eigenen Vorstellungen herzurichten und sich dadurch kostengünstig ein eigenes Nest schaffen. Gegenüber befinden sich neue DHH, welche über 1 Mio Euro kosten.
- wir bevorzugen persönliche Gespräche anstatt ewigem Hin- und Herschreiben!!! Denn in einem Telefonat wird sehr schnell klar, ob ein Besichtigungstermin für Käufer und Verkäufer Sinn macht oder nicht.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Teppichboden

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Fahrstuhl, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Lage

Infrastruktur:

In wenigen Minuten lässt sich zu Fuß alles erledigen, was für den täglichen Bedarf notwendig ist: Einkaufen, Schulen, Krankenhaus, Kultur, Unterhaltung. Auch die sehr schöne, romantische Altstadt mit dem Lech ist nicht weit entfernt. Zudem liegen der Ammersee und auch die Alpen fast vor der Haustür. Wenn Sie mal weiter weg müssen, sind die Autobahn (A96 Lindau – München), sowie die Bundesstraße (B17 Augsburg – Füssen), der Bahnhof in Kaufering mit überregionaler Anbindung und auch die Flughäfen München und Memmingen nicht weit entfernt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp | Bedarfsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergiebedarf | 631,09 kWh/(m ² a) |
| Energieeffizienzklasse | H |

Exposé - Galerie



Gartenansicht

Exposé - Galerie



Luftbild Garten



Garagen und viel Platz davor!

Exposé - Galerie



Seitenansicht



Intensive Sonne vom Süden

Exposé - Galerie



Mediterranes Lebensgefühl



Barrierefreier Zugang

Exposé - Galerie



Seitenansicht



Garten

Exposé - Galerie



Großzügiges Wohnzimmer



Vintage Küche

Exposé - Galerie



Wintergarten / Gewächshaus



Vintage Badezimmer EG

Exposé - Galerie



Treppenhaus



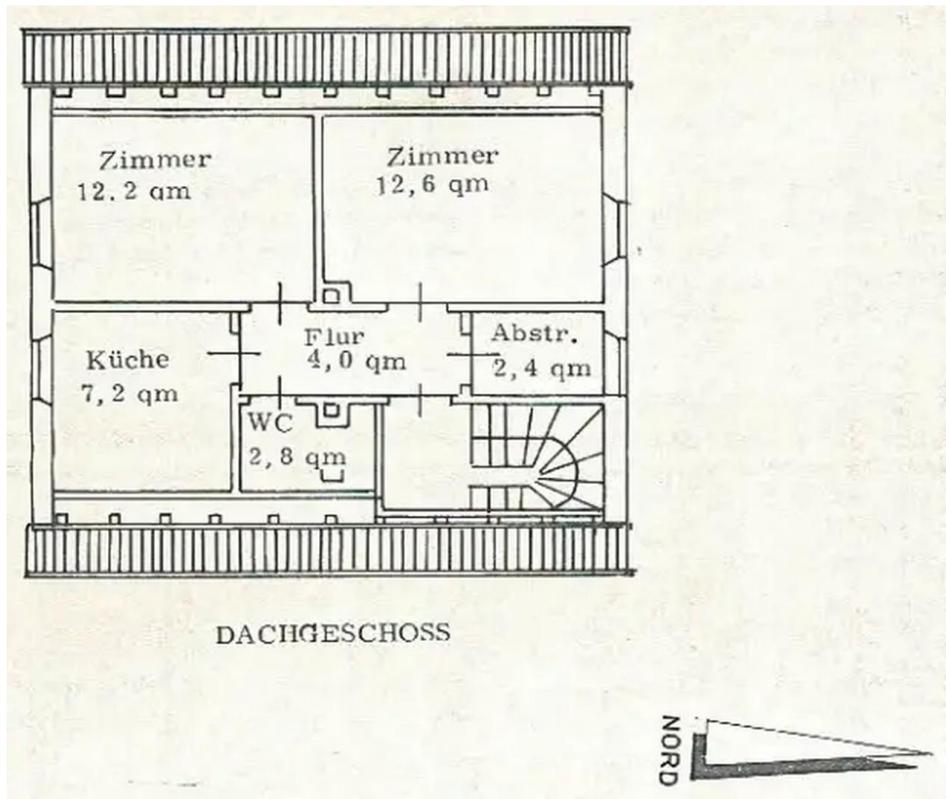
Badezimmer DG

Exposé - Galerie

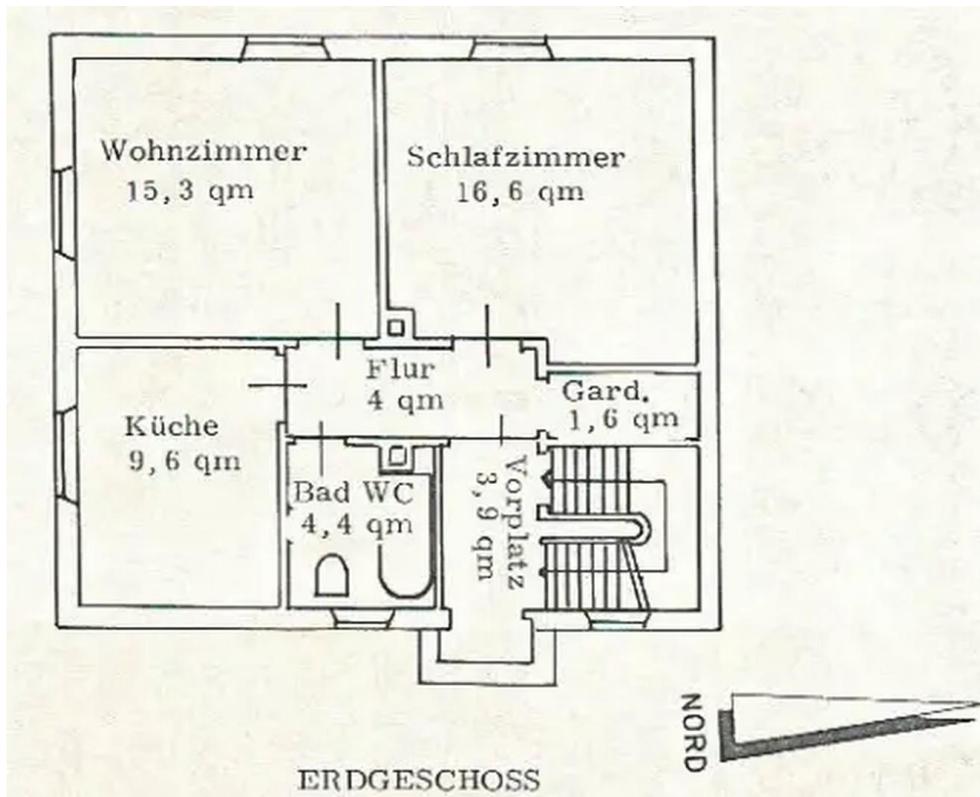


Schlafen DG

Exposé - Grundrisse

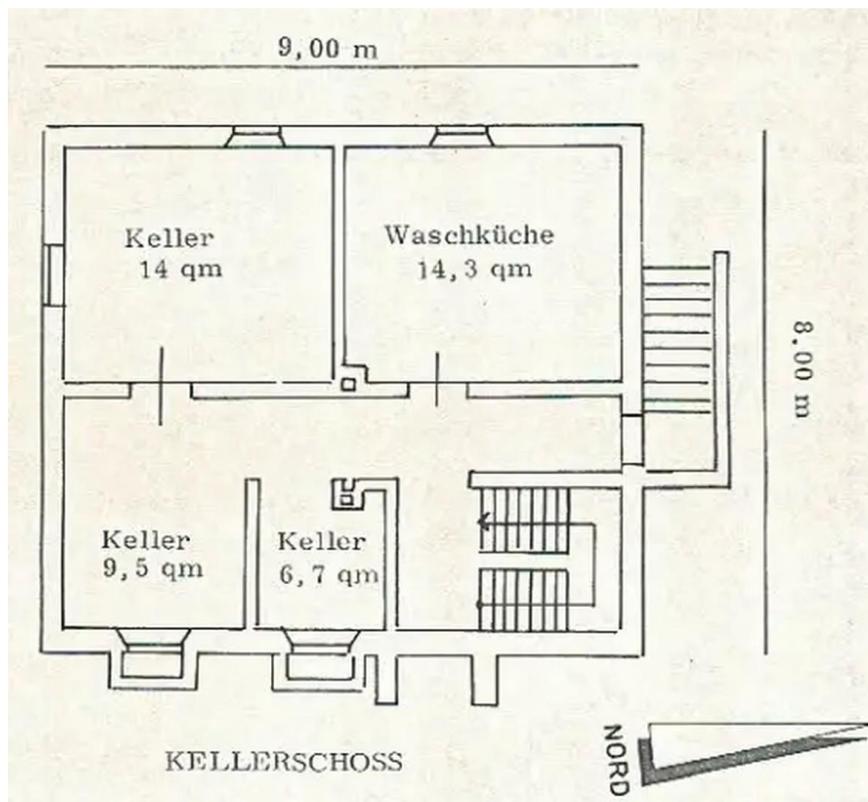


Grundriss DG



Grundriss EG

Exposé - Grundrisse



Grundriss KG