MODERNES WOHNEN IN LANDSBERG AM LECH

Ihr neues Zuhause in Landsberg.

Hochwertige Doppelhaushälfte · Hopfengartenstraße 2C



KAUFPREIS	WOHNFLÄCHE	GRUNDSTÜCK
900.000 €	**ca. 143 m²**	**ca. 217 m²**

Ohne Maklerprovision – direkt vom Anbieter. Sofort verfügbar.

Die wichtigsten Daten

Alle Eckdaten der Immobilie auf einen Blick.

Objekt	Unterkellerte Doppelhaushälfte
Adresse	Hopfengartenstraße 2C, 86899 Landsberg am Lech
Kaufpreis	899.000 €
Grundstück	ca. 217 m²
Wohnfläche	ca. 143 m² inkl. anteiliger Terrassenfläche
Terrasse	ca. 25 m²
Nutzfläche Keller	ca. 48 m²
Parken	2 Stellplätze direkt vor dem Haus
Energiestandard	KfW-55-Haus
Verfügbarkeit	Sofort verfügbar
Vermarktung	Ohne Maklerprovision – direkt vom Anbieter

Wohnfläche inklusive Terrasse

Die angegebene Wohnfläche von ca. 143 m² berücksichtigt die Terrasse mit ca. 25 m² anteilig. Die Nutzfläche des Kellergeschosses ist separat ausgewiesen.

Objektbeschreibung

Ein Zuhause mit Platz für Familie und Alltag

Diese moderne, unterkellerte Doppelhaushälfte in der Hopfengartenstraße 2C verbindet eine durchdachte Raumaufteilung mit zeitgemäßer Haustechnik und einer hochwertigen Ausstattung. Auf drei Wohnebenen stehen vielseitig nutzbare Räume für Familienleben, Rückzug und Arbeiten zur Verfügung.

Der offen gestaltete Erdgeschossbereich vereint Kochen, Essen und Wohnen und bildet den Mittelpunkt des Hauses. Von hier aus führt der Weg direkt auf die Terrasse und in den Garten. Große Fensterflächen sorgen für einen freundlichen, lichtdurchfluteten Raumeindruck.

Im Obergeschoss befinden sich Schlaf- und Kinderzimmer sowie ein Badezimmer. Das Dachgeschoss bietet weitere Zimmer und ein zusätzliches Bad – ideal für größere Familien, Gäste oder ein separates Arbeitszimmer. Das Kellergeschoss ergänzt das Raumangebot um praktische Nutz- und Technikflächen.

Zwei Stellplätze direkt vor dem Haus sowie die sofortige Verfügbarkeit runden das Angebot ab.



Nordansicht mit Eingangsbereich und den beiden Stellplätzen direkt vor dem Haus.

Ausstattung

Bauqualität und Technik

• KfW-55-Standard
• Massive Bauweise mit 36,5 cm starken Thermoplanziegel-Außenwänden
• Kellergeschoss als Weiße Wanne aus wasserundurchlässigem Stahlbeton
• Luft-Wasser-Wärmepumpenanlage
• Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung in den beschriebenen Räumen
• Kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
• Warmwasserbereitung über die Wärmepumpenanlage

Fenster, Sonnenschutz und Elektro

• Kunststofffenster, außen anthrazit und innen weiß
• 3-fach-Isolierverglasung
• Elektrisch betriebene Rollläden an den senkrechten Fenstern in EG, OG und DG
• Videosprechanlage und Elektroinstallation in den Wohngeschossen unter Putz

Innenausbau und Bäder

• Verklebter 2-Schicht-Parkettboden in den Wohn- und Schlafbereichen
• Keramische Fliesenbeläge in Fluren und Sanitärräumen gemäß Raumaufteilung
• Kalkputzoberflächen in den Wohnräumen
• Weiße Innentüren mit Edelstahl-Türdrückern
• Geölte Buchen-Holztreppe vom Keller bis ins Dachgeschoss mit Edelstahlstäben im Geländer
• Badezimmer im OG mit Waschtisch, WC, Badewanne und Dusche
• Zusätzliches Bad im DG sowie separates WC im EG

Außenbereich und weitere Details

• Terrasse, Zuwegung und Stellplatzflächen mit Betonpflaster auf Splittbett
• Grünflächen humusiert und eingeebnet
• Sichtschutzwand zwischen den Doppelhaushälften
• Gedämmte Aluminium-Hauseingangstür mit 3-fach-Verriegelung
• Natursteinfensterbänke, Handtuchheizkörper und Gartenwasseranschluss

Hinweis: Die Ausstattungsangaben basieren auf der vorliegenden Baubeschreibung. Maßgeblich für den tatsächlichen Liefer- und Ausführungsumfang sind die vertraglichen Vereinbarungen und der aktuelle Ist-Zustand.

Die Lage

Landsberg am Lech – historisch, lebenswert und gut angebunden

Landsberg am Lech verbindet das besondere Flair einer historischen Stadt mit einem vielseitigen Angebot für den Alltag. Die Altstadt mit ihren Geschäften, Cafés und Restaurants, der Lech mit seinen Uferbereichen sowie kulturelle und Freizeitangebote prägen die Attraktivität des Wohnstandorts.

Die Hopfengartenstraße liegt im Stadtgebiet von Landsberg. Einkaufsmöglichkeiten, Bildungs- und Betreuungseinrichtungen, medizinische Versorgung und weitere Angebote des täglichen Bedarfs finden sich im Stadtgebiet. Die konkrete Erreichbarkeit der einzelnen Einrichtungen hängt vom jeweiligen Ziel und Verkehrsmittel ab.

Über die A96 besteht eine regionale Verbindung in Richtung München und Lindau; die B17 verbindet die Region in Nord-Süd-Richtung. Landsberg verfügt über einen eigenen Bahnhof. Der Landkreis Landsberg am Lech ist zudem in den Münchner Verkehrs- und Tarifverbund (MVV) integriert.



Die historische Altstadt, das Lechwehr und die Pössinger Au bieten Möglichkeiten für Spaziergänge und Erholung. Das Stadtbild mit seinen Gassen, Plätzen und kleinen Geschäften schafft eine besondere Atmosphäre zwischen urbanem Angebot und naturnahem Umfeld.

Hinweis: Die Lagebeschreibung bezieht sich auf den Standort Landsberg am Lech. Entfernungen und Fahrzeiten zu einzelnen Einrichtungen wurden nicht zugesichert.

Einblicke in Haus & Erdgeschoss

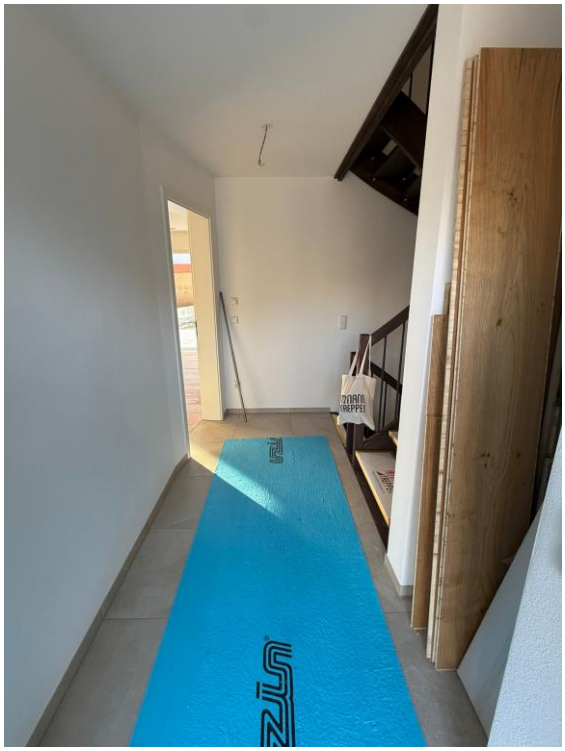
Außenansichten und zentrale Wohnbereiche.



Südseite – Terrasse und Garten



Ostansicht



Eingangsbereich



Wohnen und Essen

Obergeschoss

Schlaf- und Kinderzimmer sowie das Badezimmer.



Zimmer 1



Zimmer 2



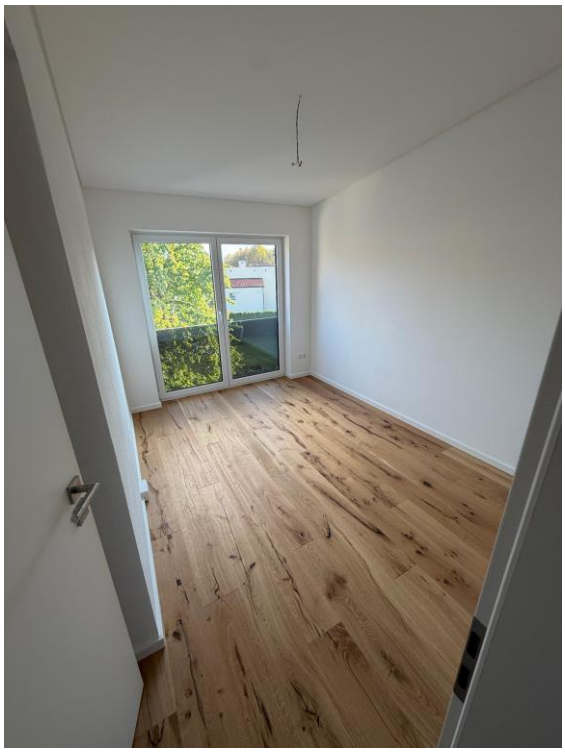
Zimmer 3



Badezimmer

Dachgeschoss

Weitere Zimmer und das zusätzliche Badezimmer.



Zimmer im Dachgeschoss



Weiteres Zimmer im Dachgeschoss



Badezimmer im Dachgeschoss



Bad – weitere Ansicht

Kellergeschoss

Nutz- und Technikflächen im Untergeschoss.



Kellerraum



Technikbereich



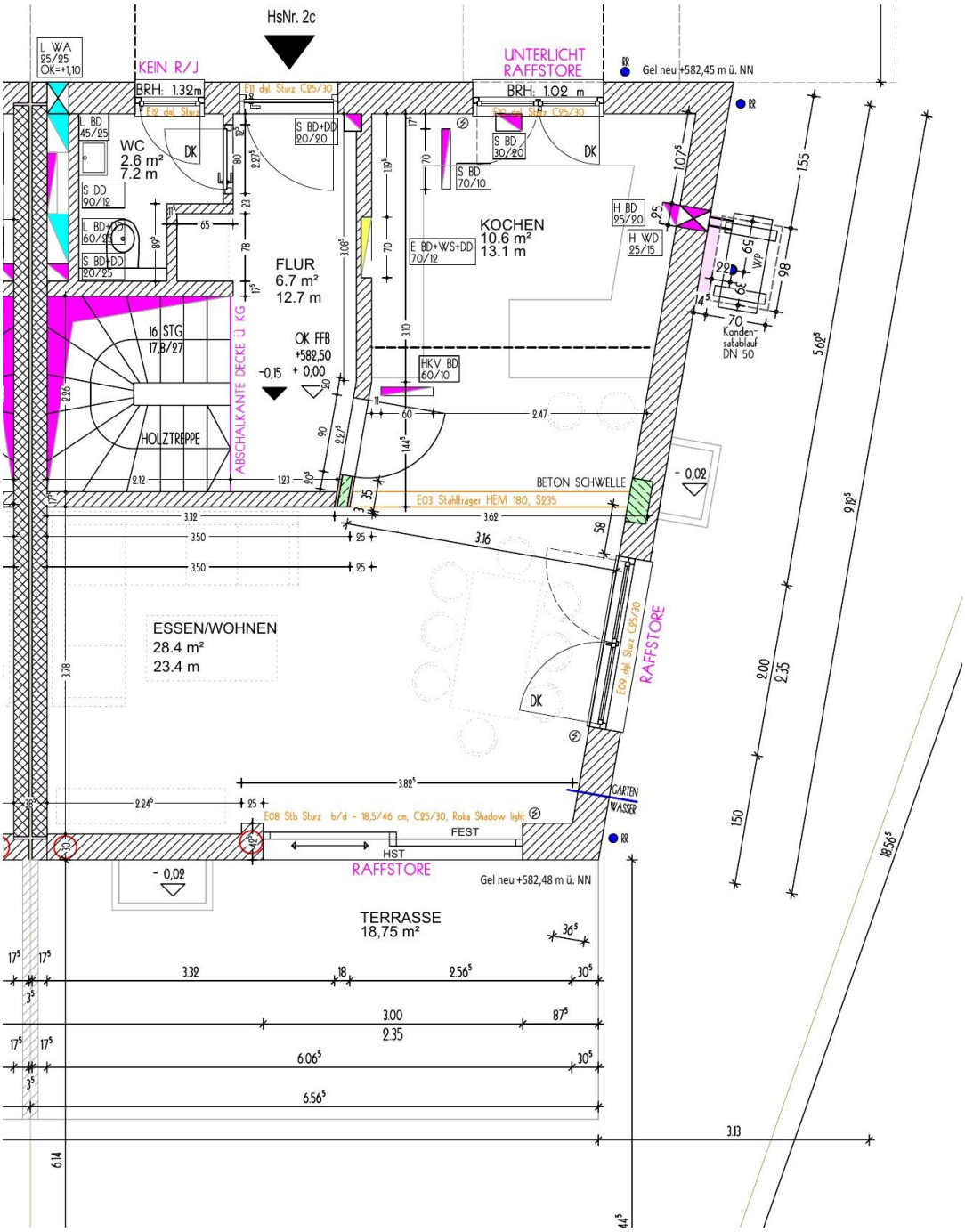
Abstellfläche



Kellerflur

Grundriss · Erdgeschoss

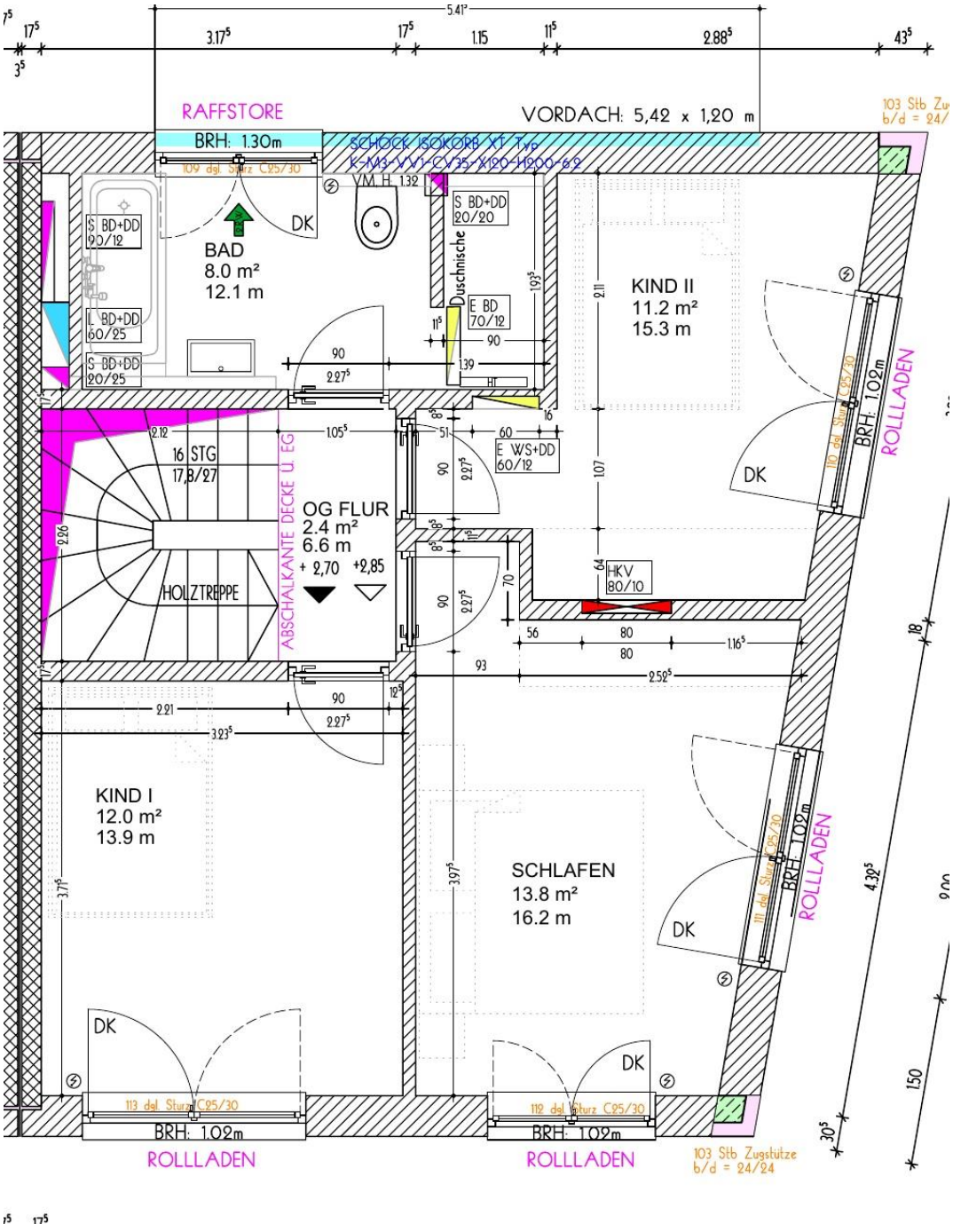
Hopfengartenstraße 2C · Grundstück ca. 217 m² · ausschließlich Haushälfte 2C



Werkplanung – auf die Haushälfte 2C zugeschnitten.

Grundriss · Obergeschoss

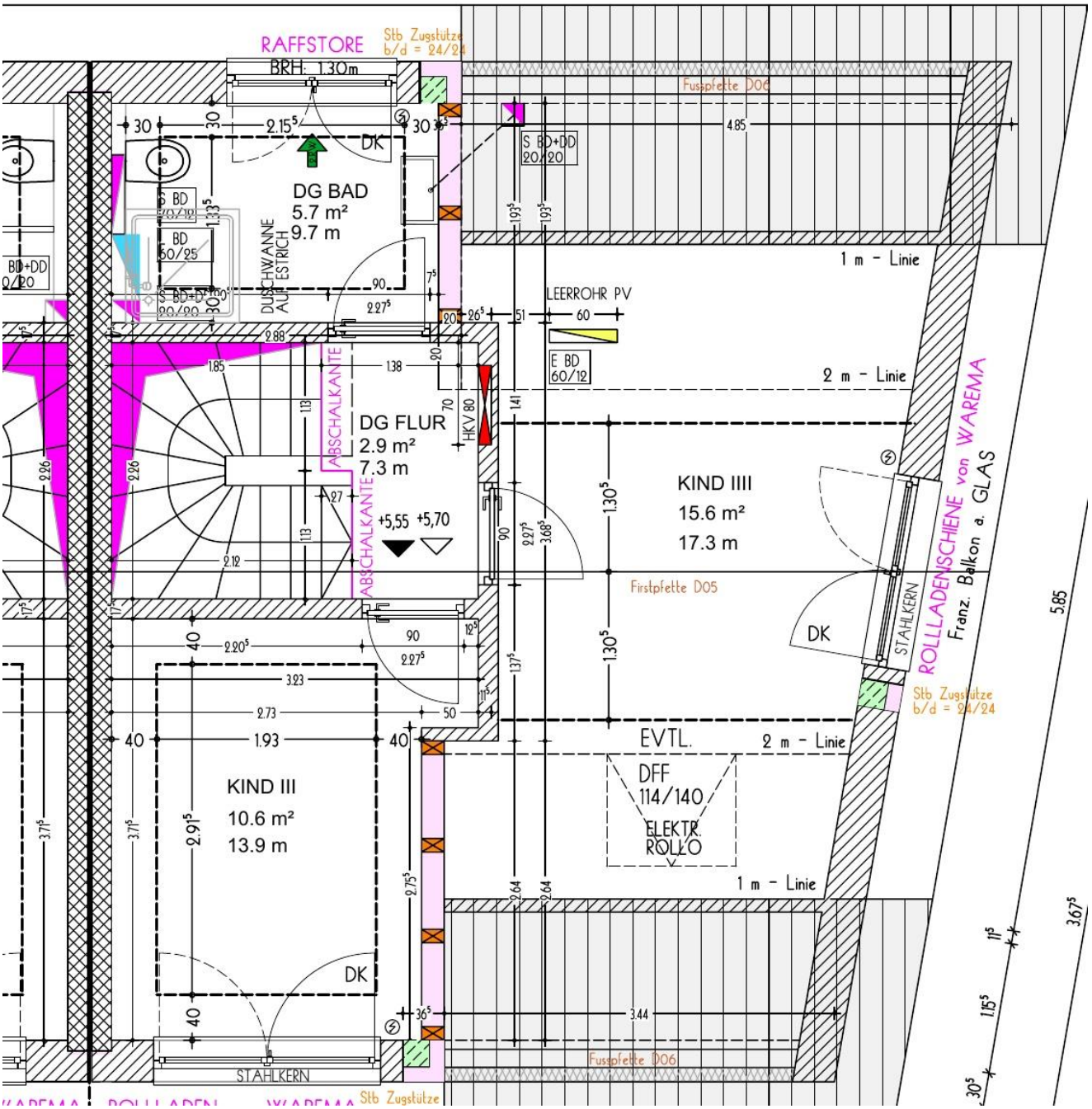
Hopfengartenstraße 2C · Grundstück ca. 217 m² · ausschließlich Haushälfte 2C



Werkplanung – auf die Haushälfte 2C zugeschnitten.

Grundriss · Dachgeschoss

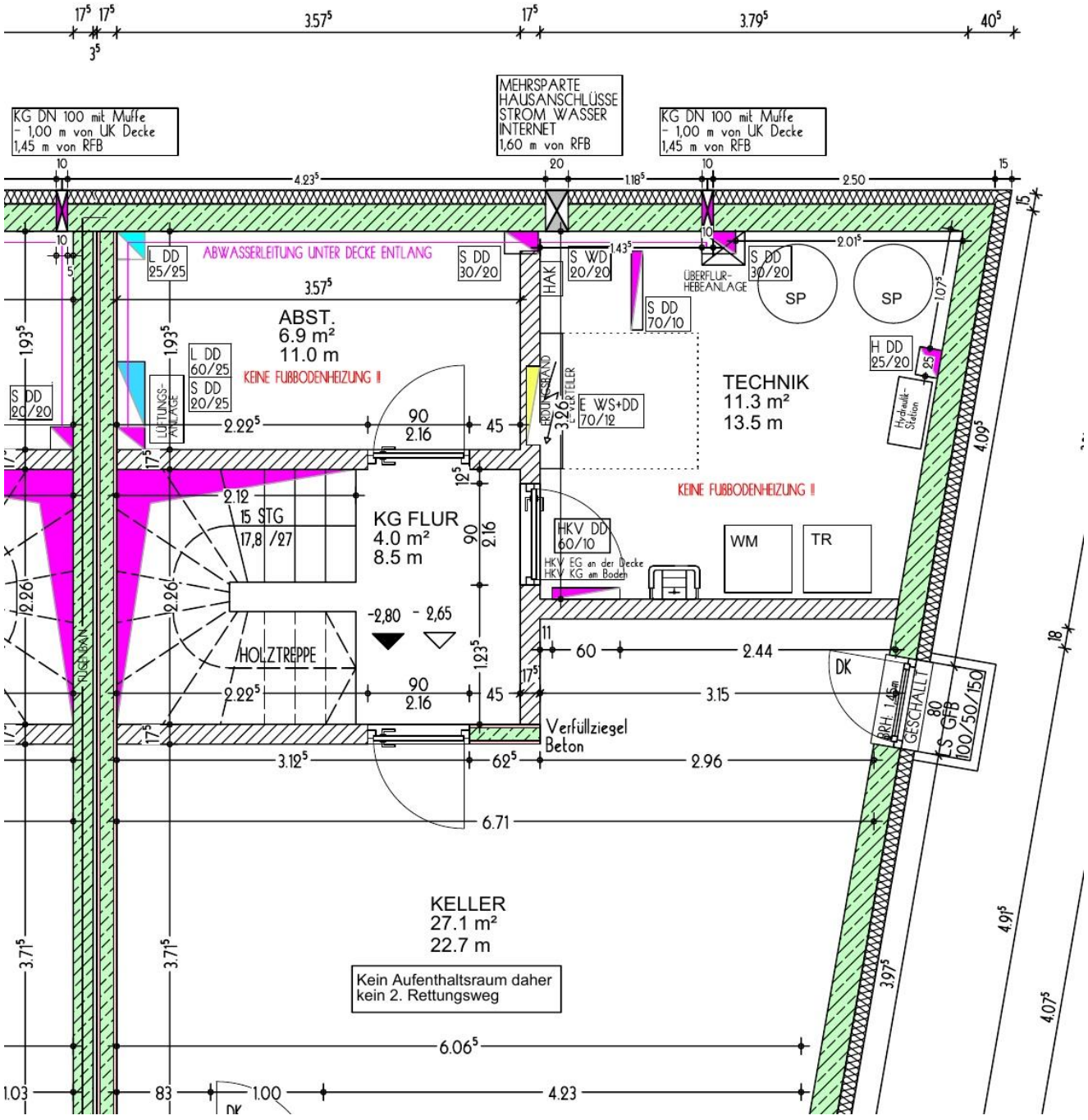
Hopfengartenstraße 2C · Grundstück ca. 217 m² · ausschließlich Haushälfte 2C



Werkplanung – auf die Haushälfte 2C zugeschnitten.

Grundriss · Kellergeschoss

Hopfengartenstraße 2C · Grundstück ca. 217 m² · ausschließlich Haushälfte 2C



Werkplanung – auf die Haushälfte 2C zugeschnitten.

Interesse an diesem Zuhause?

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und vereinbaren gerne einen Besichtigungstermin.



SETTELE BAUUNTERNEHMUNG

Andreas Waitzhofer
Telefon: 0163 5596025
E-Mail: a.waitzhofer@settelebau.de

900.000 € · Ohne Maklerprovision · Direkt vom Anbieter

Hopfengartenstraße 2C · 86899 Landsberg am Lech