

86899 Landsberg am Lech

Ideal für Familien - kurzfristig bezugsfertig! 3-Zimmer-Gartenwohnung im geschützten Innenhof



Kaufpreis

879.900 €

Wohnfläche

97,47 m²

Zimmer

3

Ihr Ansprechpartner

Flemmer Immobilien

08801914852

info@flemmer-immobilien.de

Flächen & Zimmer	
Wohnfläche	97,47 m²
Zimmer	3
Gartenfläche	105,85 m²
Balkone / Terrassen	1
Badezimmer	1
Schlafzimmer	2
Balkon / Terrassenfläche	23,02 m²

Preise & Kosten	
Kaufpreis	879.900 €
stp_tiefgarage_stellplatzkaufpreis	3490 €
eis	0.0

Energieausweis	
Art	Bedarf
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	17.01.2032
Ausstelldatum	2022-01-18
Endenergiebedarf	61.7
Primär-Energieträger	Nahwärme

Zustand	
Baujahr	2026
Zustand	Erstbezug

Ausstattung	
Bad	
Bodenbelag	Parkett
Fahrstuhl	Personen-Fahrstuhl
Heizungsart	Fußbodenheizung
unterkellert	JA
Gartennutzung	ja
Stellplatzart	Tief-Garage
Ausstattungs-Kategorie	GEHOBEN

Objekt-Titel

Ideal für Familien - kurzfristig bezugsfertig! 3-Zimmer-Gartenwohnung im geschützten Innenhof

Lage-Beschreibung

.....

Online-ID:
NCRXXNZY

.....

Objekt-Nr.:
ULP | 50 - B3

.....

Eine Lage zum Verlieben! Landsberg am Lech steht für Romantik und Dynamik in perfekter Harmonie. Landsberg ist vor allem bekannt durch sein einmalig schönes historisches Stadtbild, geprägt durch zahlreiche Baudenkmäler, verwinkelte Gässchen, beeindruckende Bauten und gemütliche Plätze sowie architektonische Vielfalt. Landsberg hat eine gut erhaltene Altstadt und zählt nicht umsonst zu einem der schönsten Flecken Oberbayerns!

Doch die Große Kreisstadt am Lech hat noch viel mehr zu bieten:

- reichhaltiges Angebot an Freizeit-, Kultur- und Sportmöglichkeiten
- dichtes Schulnetz, zahlreiche Kindertagesstätten und Kindergärten
- hervorragende Versorgungslage und blühendes Wirtschaftsleben

All das macht Landsberg zum vitalen Herzen der gesamten Region. Zwischen München und den Alpen, Schwaben und Altbayern gelegen, punktet Landsberg nicht nur mit 800 Jahren stolzer Stadtgeschichte und gewachsener Attraktivität, sondern auch mit perfekter Anbindung und einem überaus reizvollen Umland:

- München: ca. 50 km oder 50 Minuten
- Augsburg: ca. 38 km oder 40 Minuten
- Ammersee und Fünfseenland: ca. 25 km oder 20 Minuten
- Bodensee: ca. 100 km oder 80 Minuten
- Flughafen München: ca. 90 km oder ca. 60 Minuten
- Flughafen Oberpfaffenhofen: ca. 36 km oder 25 Minuten
- Airport Memmingen: ca. 56 km oder 40 Minuten
- Kindergarten, Grundschule und Gymnasium in der unmittelbaren Umgebung
- Bahnhof Landsberg: nur wenige Gehminuten entfernt

Das Quartier "Am Papierbach" liegt am westlichen Ufer des Lechs, mitten im Herzen von Landsberg. In unmittelbarer Nähe des Areals befindet sich der Bahnhof Landsberg (Schule). Östlich davon erstreckt sich das Landsberger Zentrum mit zahlreichen Geschäften, Gastronomiebetrieben und Arztpraxen. Ebenfalls in direkter Nachbarschaft: eine ganze Reihe von Schulen, das Landsberger Sportzentrum und der romantische Mutterturm am Lech, erbaut nach den Plänen des Malers und Bildhauers Hubert von Herkomer.

Ausstattungs-Beschreibung

Modern, hochwertig und stilvoll: Wohnungen „Am Papierbach“ bestechen durch klare, außergewöhnliche Architektur, herausragende Ästhetik und modernen Wohnkomfort. Die erlesene Ausstattung lässt praktisch keine Wünsche offen: Die Kombination aus wertigen Materialien und vielfältigen Annehmlichkeiten machen Wohnen hier durchgehend zu einem sinnlichen Erlebnis.

- Eichendielenparkett in allen Wohn- und Schlafräumen
 - komfortable Fußbodenheizung in allen Räumen mit Einzelraumsteuerung
 - Wellness-Bäder in Markenqualität (Hansgrohe, Geberit, Laufen etc.) mit 60 x 60 cm Feinsteinzeug, Rain-Shower u.v.m.
 - Dreifach-Komfort-Verglasung und elektrische Rollläden
 - Highspeed-Internet mit Glasfaseranschluss und CAT7-Verkabelung
 - kontrollierte Wohnraumlüftung
 - Video-Gegensprechanlage
 - Kellerabteil
 - Lift
 - bequeme TG-Einzelstellplätze (optional mit Wallbox/Anschluss für E-Mobilität)
 - großzügige Fahrradstellflächen
- u.v.m.

Annehmlichkeiten, von denen Sie garantiert profitieren:

- 75 % weniger CO₂ im Vergleich zu Gas- und Ölheizungen: Die Energieversorgung des Quartiers erfolgt durch Wärmerückgewinnung mittels einer Grundwasser-Wärmepumpe. Diese nutzt die thermische Energie im Grundwasser und ist durch die dortigen, gleichbleibenden Temperaturen ganzjährig besonders effizient. Das schont nicht nur die Umwelt, sondern auch Ihr Portemonnaie.

- Barrierefreiheit: Neben der autofreien Planung des Quartiers sind alle Zugänge zu den Gebäuden sowie dem Quartier selbst barrierefrei geplant, sodass das Umfeld für alle Bewohner*innen und Besucher*innen ohne Einschränkungen erreichbar und erlebbar wird.

- Quartiershub: Für mehr Flexibilität im Alltag können alle Bewohner*innen sowie Gewerbetreibende auf ein umfassendes und exklusives Sharing-Angebot zugreifen, das vom Fahrrad bis hin zum Auto keine Wünsche offen lässt – alles basierend auf E-Mobilität!

- Das Quartier der kurzen Wege: Kurze Wege tragen maßgeblich zu einem komfortablen und entspannten Lebensgefühl sowie einer gesunden Work-Life-Balance bei. Am Papierbach gibt es diese kurzen Wege. Einzelhandelsgeschäfte, Büro- und Gewerbeflächen, Kitas und Kultureinrichtungen bieten alles, was es zum täglichen Leben braucht.

Der Lech ist nicht nur prägendes Merkmal der Stadt, sondern teilt Landsberg seit der Gründung auch in ein Ost- und Westufer. Mit dem 2021 fertiggestellten Lady-Herkomer-Steg entstand der sprichwörtliche Brückenschlag zwischen Alt und Neu und damit auch dem Besten aus beiden Welten.

Objektbeschreibung

Ein durchdachter Grundriss, großzügige Flächen und eine schöne Verbindung zum Außenbereich zeichnen diese 3-Zimmer-Neubauwohnung im Erdgeschoss des Quartiers „Am Papierbach“ aus. Auf rund 98 m² Wohnfläche bietet sie ein modernes Zuhause mit hohem Wohnkomfort und viel Platz zur Entfaltung. Der großzügige Wohn-/Ess-/Kochbereich mit über 42 m² ist das klare Highlight der Wohnung. Große Fensterflächen schaffen ein helles Wohnambiente und ermöglichen den direkten Zugang zur Terrasse, die zusätzlichen Raum im Freien bietet und zum Entspannen einlädt.

Das Schlafzimmer überzeugt mit angenehmer Größe und bietet ausreichend Platz für individuelle Einrichtungsideen. Ein weiteres Zimmer eignet sich ideal als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice. Das modern ausgestattete Duschbad ist großzügig geschnitten und rundet das komfortable Raumangebot ab.

Die klare Aufteilung mit einem geräumigen Flur sorgt für eine angenehme Erschließung der Räume und ein aufgeräumtes Wohngefühl. Die Erdgeschosslage ermöglicht dabei einen besonders einfachen Zugang und macht die Wohnung auch langfristig attraktiv.

Die Ausstattung entspricht einem gehobenen Neubau-Standard: Eichendielenparkett, Fußbodenheizung, stilvolle Marken-Sanitärausstattung, dreifachverglaste Fenster mit elektrischen Rollläden sowie ein Glasfaseranschluss sorgen für zeitgemäßen Komfort. Ein Aufzug, ein Kellerabteil sowie optional verfügbare Tiefgaragenstellplätze mit E-Mobilitätsanschluss ergänzen das Angebot.

Ein nachhaltiges Energiekonzept und die attraktive Lage in Landsberg am Lech verbinden modernes Wohnen mit hoher Lebensqualität.

sonstige Angaben

Öffnungszeiten unserer Info-Lounge im Quartiersbüro in der von-Kühlmann-Str. 25a, 86899 Landsberg:

Dienstag & Donnerstag 16:00 - 19:00 Uhr
Samstag 14:00 - 17:00 Uhr
Sonntag 11:00 - 13:00 Uhr
oder jederzeit gerne nach Terminvereinbarung

Wir freuen uns auf Ihren Besuch!

Dieses Exposé soll in knapper Form die wesentlichen Daten des Objekts vermitteln-zu einer vernünftigen Beurteilung eines Objekts gehören freilich die Besichtigung und das Gespräch mit uns.
Zu beidem stehen wir gerne zur Verfügung. Die in diesem Exposé gemachten Angaben beruhen auf Angaben des Verkäufers bzw. Dritten. Für etwaige Irrtümer kann keine Haftung übernommen werden.

Impressionen







