

Exposé

Einfamilienhaus in Landsberg am Lech

**"Herzlich Willkommen" in Ihrem neuen Zuhause:
Reizendes EFH in super Lage!**



Objekt-Nr. OM-271674

Einfamilienhaus

Verkauf: **585.000 €**

86899 Landsberg am Lech
Bayern
Deutschland

Grundstücksfläche	375,00 m ²	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	105,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	80,00 m ²	Stellplätze	4
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

"Herzlich Willkommen" sagt dieses Anwesen schon beim Betreten des opulenten Platzes vor der großen Doppelgarage. Über einen Weg neben dem Haus gelangen sie zur Haustür. Im Erdgeschoß befindet sich ein großzügiger und heller Wohnbereich mit Küche und einem Bad. Vom Wohnbereich gelangen Sie direkt auf eine nach Süden ausgerichtete Terrasse, auf welcher sich momentan noch ein Gewächshaus zur Eigenversorgung befindet (leicht zu demontieren).

Der Weg zum ersten Stockwerk führt über eine Holzterrasse mit einem wunderschön geschwungenen Handlauf (heute sehr selten zu finden!). Im ersten OG befinden sich drei Räume, welche als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder als Büro genutzt werden können. Zudem gibt es hier ein zweites, kleines Bad mit modernen Dachfenstern.

Den nach Norden ausgerichteten Garten erreichen Sie durch einen einladenden Torbogen. Im Sommer ist der Garten herrlich schattig und abgeschieden durch Hecken und einen großen Baum. Eine Wohlfühloase für Eltern und Kinder. Hier befinden sich auch eine Terrasse, in den Boden eingelassener Regenwassertank und ein großzügiger Kellerabgang (hier wäre z.B. Platz für Gartengeräte oder eine Sauna).

Im Keller befinden sich vier Räume, die Sie entsprechend Ihrer Bedürfnisse verwenden können (z.B. für Hobbies oder um Dinge zu lagern - Platz zu haben schadet ja bekanntlich nicht!).

Falls Sie ein familienfreundliches " Nest " suchen und jetzt neugierig geworden sind, freuen wir uns darauf, Ihnen dieses reizende Anwesen vorstellen zu dürfen.

Empfehlenswert wäre eine Erneuerung der Bäder und Heizung.

Grundsätzliche Kennzahlen:

- Wohnfläche ca. 105m² (incl. 2 Terrassen anteilig)
- Größe Grundstück ca. 375m²
- Nutzfläche ca. 80 m²
- 4 Zimmer + 2 Bäder + 1 Küche

Besonderheiten:

- Freistehendes Einfamilienhaus
- Provisionsfrei vom Eigentümer!!! (dadurch werden Kosten i.H.v. ca. 18.000,- Euro gespart !!!
- entspricht ca. den Kosten für die neue Heizanlage auf Erdgasbasis)
- Ehemalig in zwei kleine Wohnungen unterteilt (EG / OG - deswegen sehr flexibel)
- Wohnzimmer kann in zwei Räume aufgeteilt werden
- Nebengebäude mit derzeit zwei großzügigen Garagen und Flachdach (lassen sich evtl. z.T. umnutzen (schriftliche positive Stellungnahme der Stadt liegt vor / zudem gab es schon eine Baugenehmigung für eine Erweiterung, welche aber nicht umgesetzt wurde)
- Möglichkeit einer Solaranlage auf dem Dach in Südausrichtung
- Erdgas ist wohl möglich und somit auch eine sehr kostengünstige neue Heizung
- 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!
- Große Nutzflächen für vielschichtige Bedürfnisse

- Barrierefreier Zugang zum EG, als auch derzeit noch vorhandener Treppenlift ins OG
- Großer Regenwassertank im Garten eingelassen

Status Gebäude:

- Frisch renoviert
- hochwertige, zeitgemäße Alu-Fenster
- gute und solide Substanz
- Überprüfung der Elektroinstalation durch Meisterbetrieb
- 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 zu gestalten und sich dadurch kostengünstig ein eigenes Nest schaffen (ein toller Rohdiamant!). Gegenüber befinden sich neue DHH, welche über 1 Mio Euro kosten.
- Energieausweis liegt zur Besichtigung vor.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Teppichboden

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Infrastruktur:

Das Anwesen befindet sich in Landsberg-West, unweit vom Schulzentrum und Krankenhaus, in sehr ruhiger und beehrter Lage (nur Anliegerverkehr).

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 - Galerie



Mediterranes Lebensgefühl



Garagen und viel Platz davor!

Exposé - Galerie



Barrierefreier Zugang

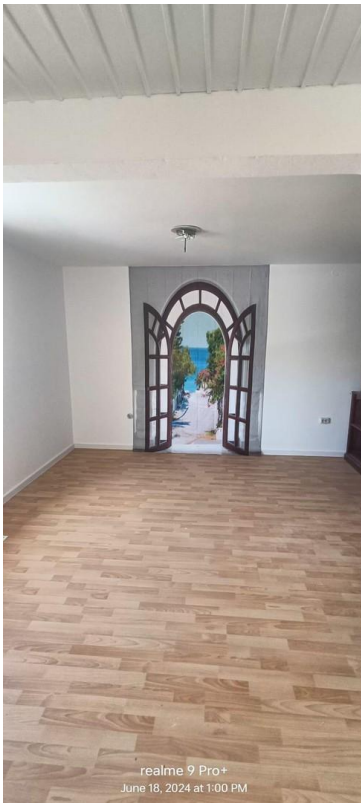


toller Garten als Ruheoase

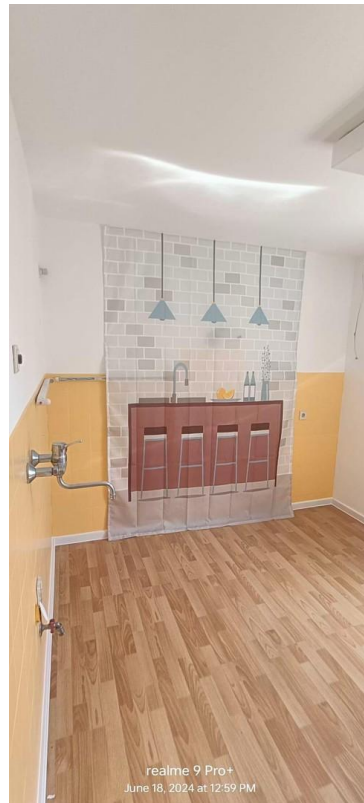
Exposé - Galerie



Großzügiges Wohnzimmer

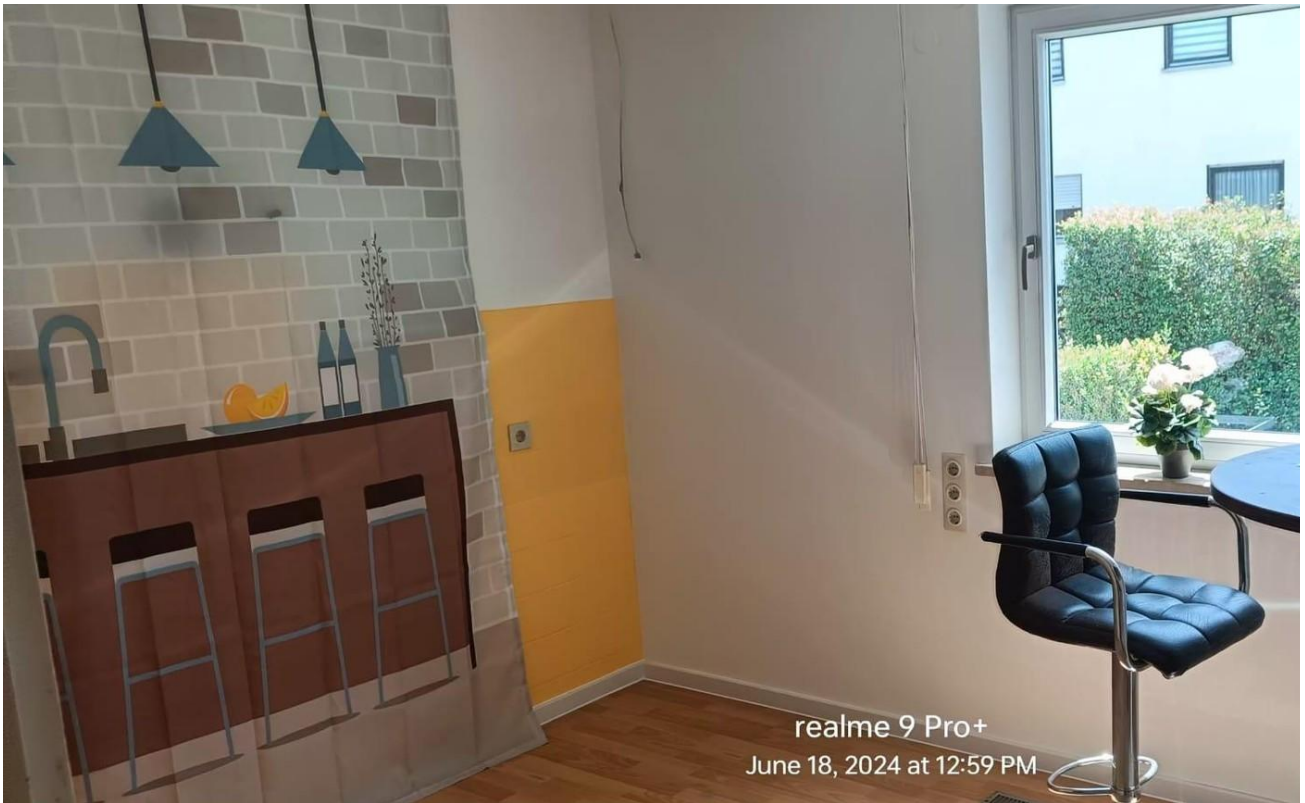


Wohnzimmer EG



Küche EG

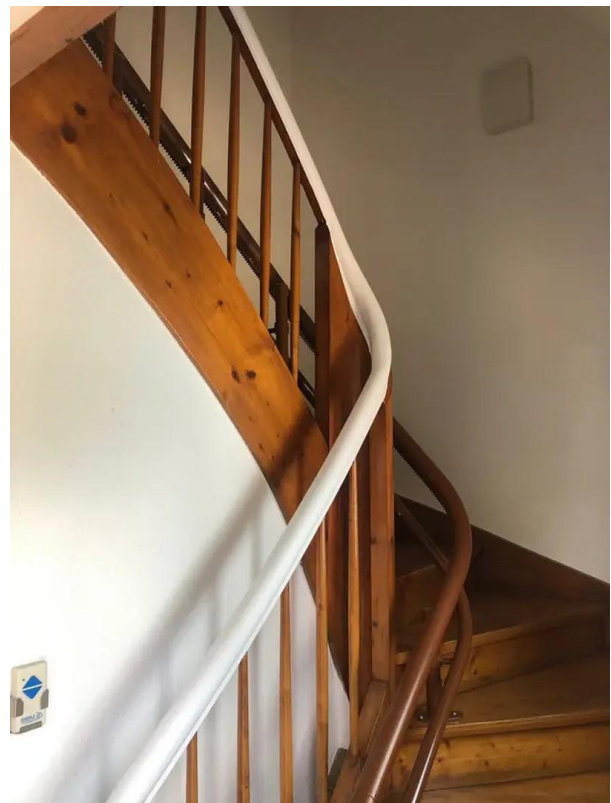
Exposé - Galerie



Küche EG



Bad EG



Treppenhaus

Exposé - Galerie

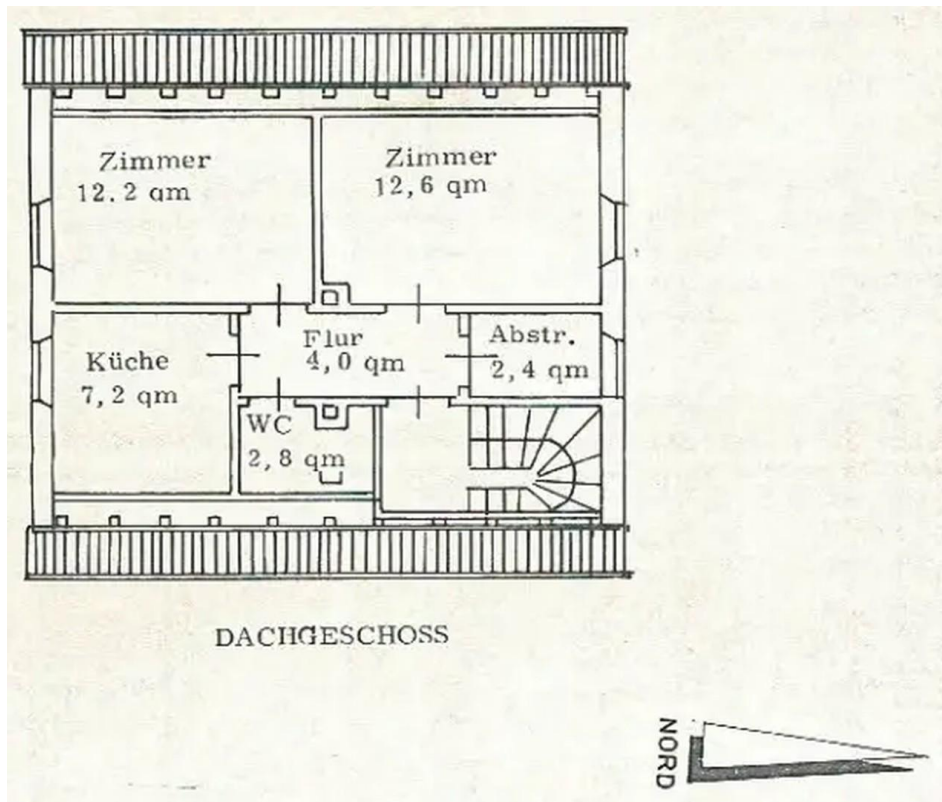


Schlafen DG

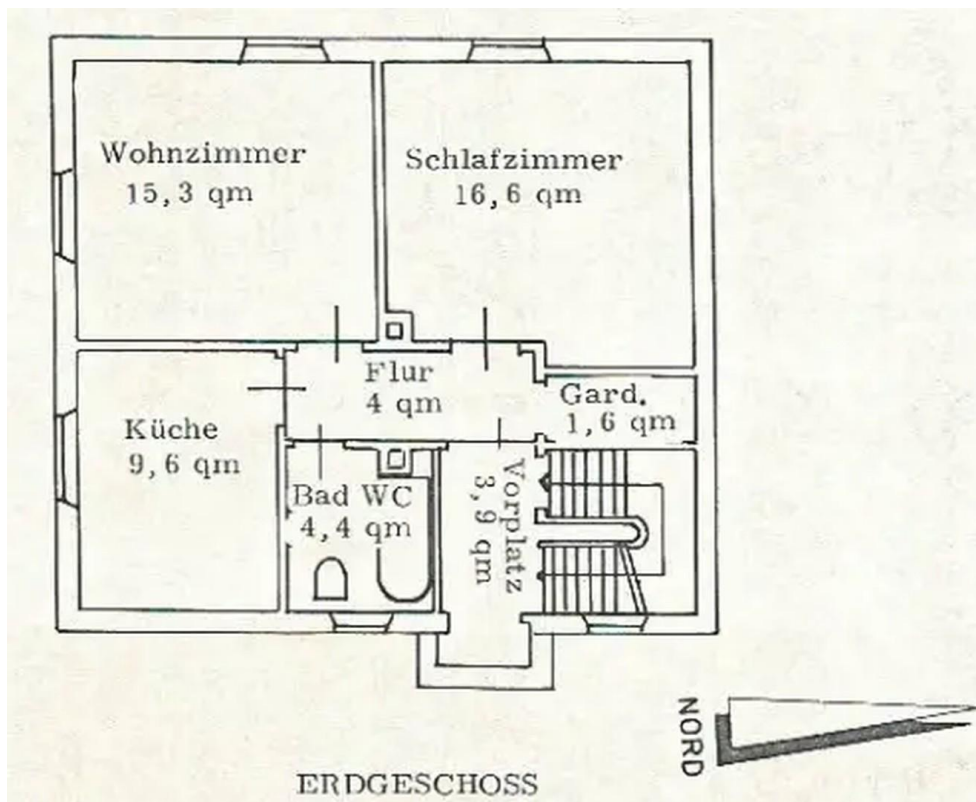


Bad OG

Exposé - Grundrisse

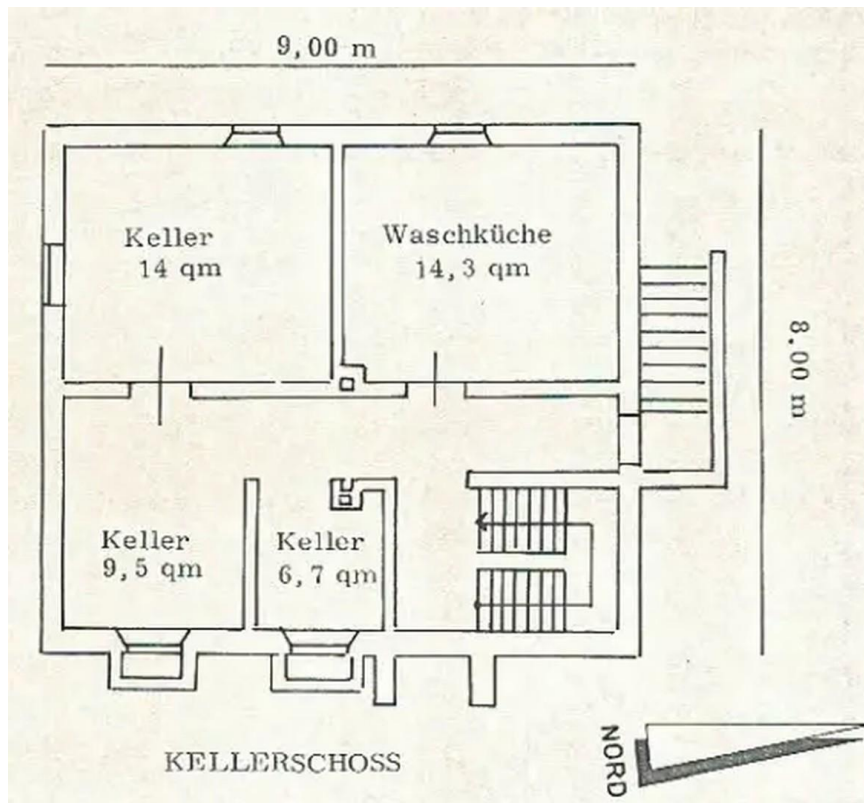


Grundriss DG



Grundriss EG

Exposé - Grundrisse



Grundriss KG