

Exposé

Einfamilienhaus in Landsberg am Lech

Charmantes Haus in sehr guter Lage LL West



Objekt-Nr. OM-277712

Einfamilienhaus

Verkauf: **499.000 €**

Telefon: 0170 3475379

86899 Landsberg am Lech
Bayern
Deutschland

Baujahr	1956	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	245,00 m ²	Zustand	renoviert
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,50	Badezimmer	2
Wohnfläche	105,00 m ²	Stellplätze	2
Nutzfläche	50,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

"Herzlich Willkommen" sagt dieses Anwesen schon beim Betreten des schönen Grundstücks. 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.

Grundsätzliche Kennzahlen:

- FESTPREIS!!!
- Wohnfläche ca. 105m² (incl. 2 Terrassen anteilig)
- Größe Grundstück ca. 216 m²
- Nutzfläche ca. 50 m²
- 4 Zimmer + 2 Bäder + 1 Küche

Besonderheiten:

- Provisionsfrei vom Eigentümer!!! (dadurch werden Kosten i.H.v. ca. 16.000,- 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 sehr großzügigem Vorplatz, 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)
- (kann gesondert erworben werden für 90000 Euro)
- Möglichkeit einer Solaranlage auf dem Dach
- 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!!!
- 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
- zwei Stellplätze können vor dem Haus errichtet werden.

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.

Das Grundstück wird bei Verkauf geteilt und neu vermessen.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Teppichboden

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Fahrstuhl, Vollbad, Barrierefrei

Lage

Landsberg am Lech ist eine wunderschöne Stadt, die beste Voraussetzungen für ein schönes Leben bietet. Es ist alles vorhanden, was man sich wünschen kann...

Die Lage des Hauses ist Besonders, da man zwar in der Stadt lebt, aber fern ab von den sonst typischen Beeinträchtigungen wie Stress und Lärm ist. Zudem ist zu Fuß alles zu erreichen, was man zum Leben braucht und auch in wenigen Minuten in der wunderschönen Altstadt ist. Zudem ist man auch schnell auf der Autobahn oder an einem der nahen Flughäfen, wenn man mal weiter weg will oder muß. Also eine insgesamt hervorragende Infrastruktur. Die Nähe zur Natur, zum Ammersee und den Bergen kommen noch dazu.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



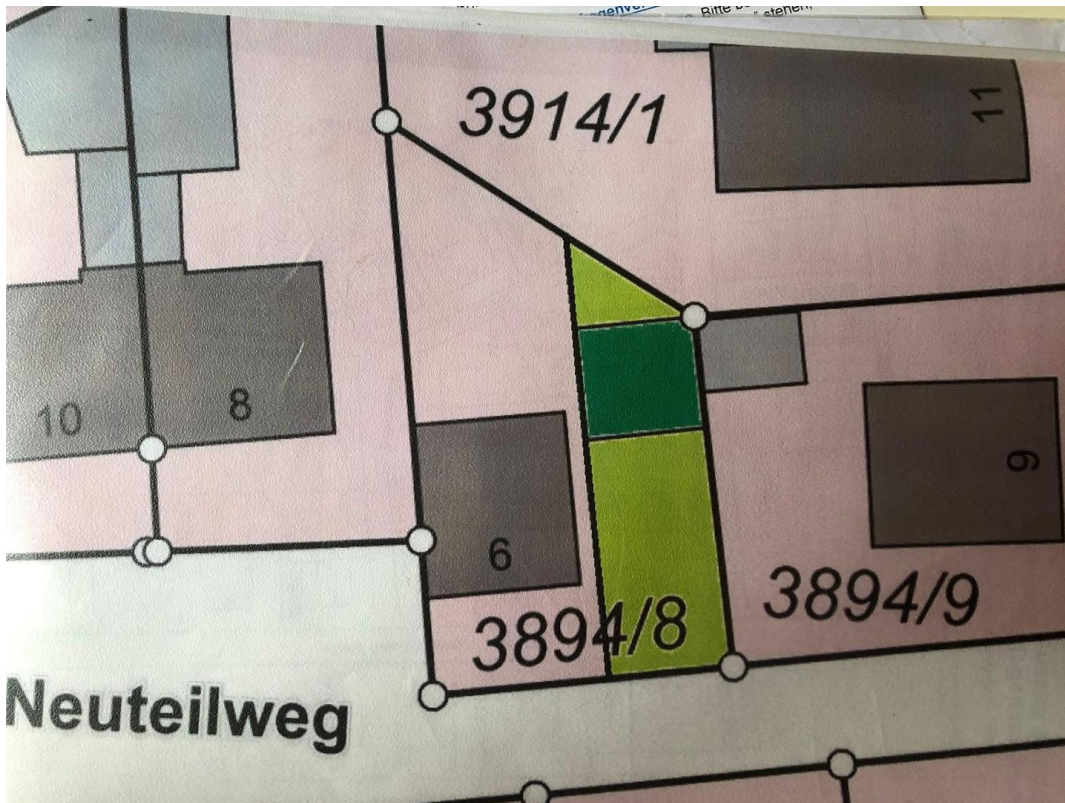
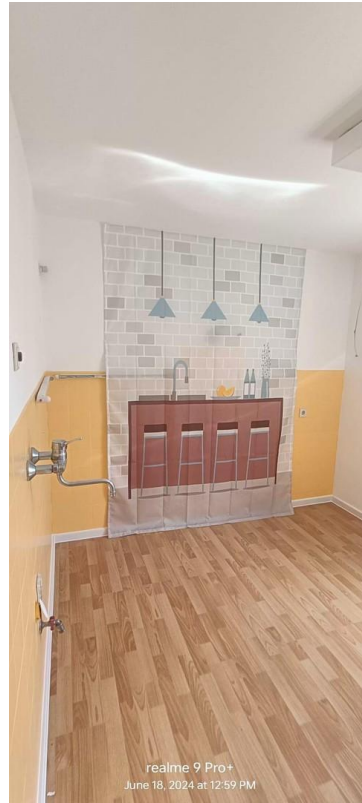
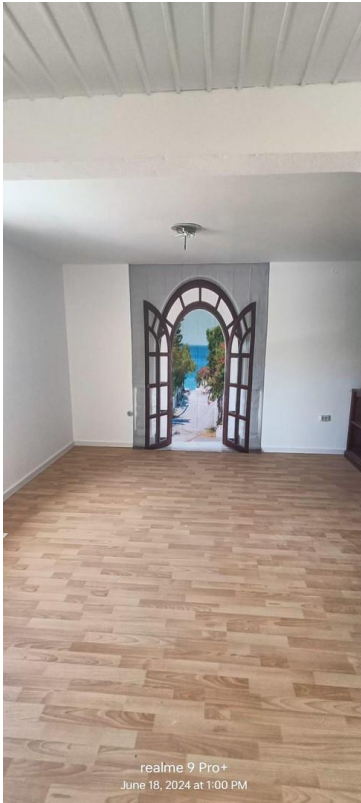
Exposé - Galerie



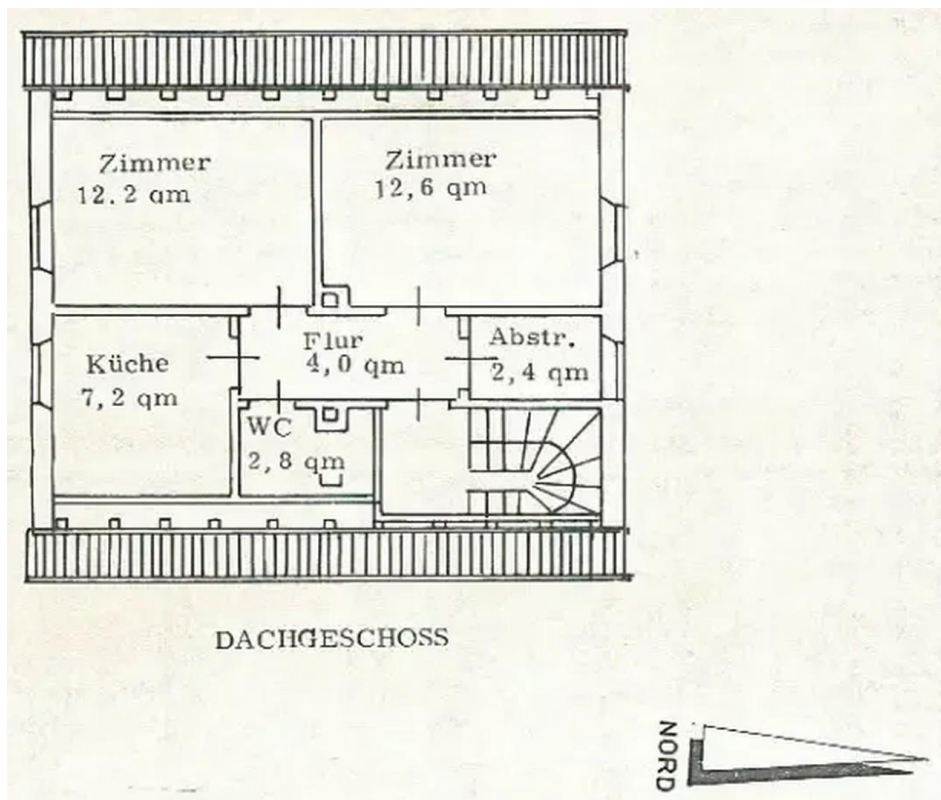
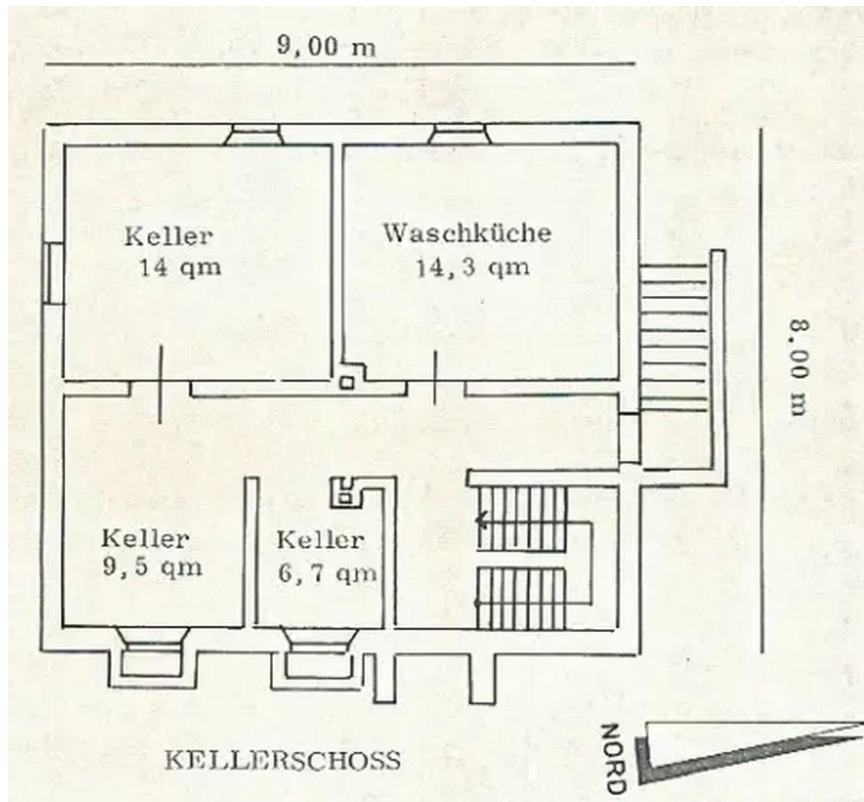
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

