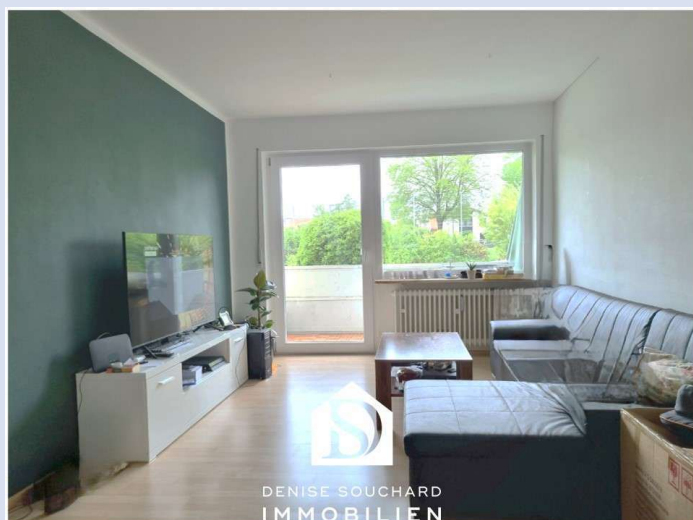


# Super Lage! 2 Zi.-Whg. mit Balkon vermietet



## Sudetenstr. 23

86899 Landsberg am Lech

Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 51,08 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 195.000,00 EUR  
Scout-ID: 142172572  
Objekt-Nr.: 2023-08



DENISE SOUCHARD  
IMMOBILIEN

### Ihr Ansprechpartner:

Denise Souchard Immobilien

Frau Denise Souchard

E-Mail: [kontakt@souchard-immobilien.de](mailto:kontakt@souchard-immobilien.de)

Tel: +49 8196 9004603

Fax: +49 8196 9004604

Web: <http://www.souchard-immobilien.de>

Etage:	1
Etagenanzahl:	4
Schlafzimmer:	1
Badezimmer:	1
Keller:	Ja
Balkon/Terrasse:	Ja
Objektzustand:	Gepflegt
Baujahr:	1971
Qualität der Ausstattung:	Normal
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2022
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Heizungsart:	Öl-Heizung
Wesentliche Energieträger:	Öl
Endenergieverbrauch:	137,20 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Baujahr laut Energieausweis:	1971
Garage/Stellplatz:	Außenstellplatz
Anzahl Garage/Stellplatz:	1

Hausgeld:	242,00 EUR
Vermietet:	Ja
Mieteinnahmen pro Monat:	570,00 EUR
Provision für Käufer:	3,57 %

Bei Abschluss des notariellen Kaufvertrages wird eine Maklergebühr von 3,57 % inkl. der gesetzlichen MwSt. von der Kaufsumme am Vertragstag fällig. Die ab dem 23.12.2020 in Kraft getretene gesetzliche Regelung zur gleichen Teilung der Maklercourtage zwischen Käufer und Verkäufer wird beachtet. Die Firma Denise Souchard Immobilien hat einen unmittelbaren Zahlungsanspruch gegenüber dem Verkäufer und Käufer (Vertrag zugunsten Dritter, § 328 BGB).

# Super Lage! 2 Zi.-Whg. mit Balkon vermietet



## Sudetenstr. 23

86899 Landsberg am Lech

Zimmer:	2,00
Wohnfläche ca.:	51,08 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	195.000,00 EUR

### Objektbeschreibung:

Die vermiete, helle und gut geschnittene 2 Zimmer Wohnung befindet sich im Erdgeschoss Hochparterre und verfügt über einen nach Westen ausgerichteten Balkon. Vom Flur aus erschließen sich sternförmig alle Räume.

Der Fußboden in der gesamten Wohnung wurde im Jahr 2017 durch einen Laminatboden aufgewertet und im Bad wurden das Waschbecken, die Toilette und die Badewanne erneuert sowie alle Türen und Heizkörper gestrichen. Weiterhin wurde 2020 das Fenster im Schlafzimmer erneuert. Auch die Elektrik wurde innerhalb der Wohnung überprüft und auf aktuellen Stand gebracht.

2022 wurden weiße Kunststofffenster mit 3-fach Verglasung in Küche und Wohnzimmer eingebaut.

Zur Wohnung zählen noch ein Außenstellplatz im Innenhof sowie ein geräumiges Kellerabteil.

Des Weiteren gibt es im Keller einen gemeinschaftlichen Fahrradabstellplatz, welcher von der Südseite des Hauses zugänglich ist sowie einen Raum, welcher die Möglichkeit zum Wäscheaufhängen bietet.

Der aktuelle Mietvertrag besteht seit dem 01.12.2022. Die Jahresmieteinnahmen (Kaltmiete) für die Wohnung betragen 12 x 540,00 € = 6.480 €, zzgl. Jahresmieteinnahmen für den Stellplatz 12 x 30 € = 360 €, zzgl. der Nebenkostenvorauszahlung (inkl. Heizkostenvorauszahlung) von jährlich 12 x 160 € = 1.920 €. Die umlagefähigen Kosten betragen für das Jahr 2022 ca. 1.588,68 €.

Für dieses Jahr ist ein Austausch der Heizungsanlage geplant. Von Öl wird voraussichtlich auf eine Gas-Brennwert-Heizzentrale umgerüstet werden. Hierzu liegt bereits ein Angebot vor. Einzuplanen ist daher eine Sonderumlage.

### Ausstattung:

Highlights:

- gut durchdachte Raumaufteilung
- schöner Balkon in Westausrichtung
- toller Laminatboden
- neue weiße Kunststofffenster 3-fach verglast in Küche und Wohnzimmer
- Außenjalousien an allen Fenstern
- Waschmaschinenanschluß in der Küche
- 1 Außenstellplatz für den PKW im Innenhof
- 1 großzügiges Kellerabteil

### Lage:

Die Wohnung befindet sich im Landsberger Norden und ist sehr zentral gelegen. Sämtliche Läden des täglichen Bedarfs, wie z. Bsp. Lebensmittelgeschäfte, Drogeriemarkt sowie Ärzte und Banken sind allesamt fußläufig zu erreichen.

Die romantische Altstadt mit ihren malerischen Bauten vermittelt besonders im Sommer italienisches Flair und lädt zum Bummeln und Verweilen ein. Das Angebot ist groß und vielseitig. Überall finden Sie schöne Cafés, Eisdielen, gute Einkaufsmöglichkeiten, Kino, Theater und das beliebte Inselbad.

Kino, Theater und das beliebte Inselbad.

Umgebung:

Der Lech ist ca. 1 km entfernt, der Ammersee ca. 16 km. Einige Skigebiete in den Alpen erreicht man in knapp einer Stunde. Die Bundesautobahn A96 München-Lindau und die Bundesstraße B17 Augsburg-Füssen sind in ca. 7 Minuten mit dem Auto zu erreichen.

### Sonstiges:

Sämtliche Angaben basieren auf Angaben des Eigentümers bzw. Dritter. Wir übernehmen keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben. Ebenso wenig die Verfügbarkeit des Angebots bei der Vermietung oder Verkauf.

Der Makler-Vertrag mit uns kommt durch die Bestätigung der Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit in Textform zustande (E-Mail). Die Höhe der Courtage richtet sich nach den ab dem 23.12.2020 in Kraft getretenen gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklercourtage. Hiernach wird die Courtage regelmäßig für beide Parteien (Eigentümer und Käufer) 3,57% auf den Kaufpreis einschließlich gesetzlicher MwSt. von 19% betragen und ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt evtl. Anpassungen bei Steuersatzänderungen.

Die Informationen in Exposés und auf unseren Webseiten ersetzen keine persönliche Beratung! Wir behalten uns das Recht vor, Änderungen oder Ergänzungen der bereitgestellten Informationen jederzeit vorzunehmen.

Sie möchten gerne wissen, was Ihre Immobilie wert ist? Wir erstellen Ihnen kostenlos eine marktaktuelle, erstklassige Immobilienbewertung. Kontaktieren Sie uns gerne per Mail: kontakt@souchard-immobilien.de oder Telefon: 08196 9004603. Genauere Infos finden sie unter [www.souchard-immobilien.de](http://www.souchard-immobilien.de).

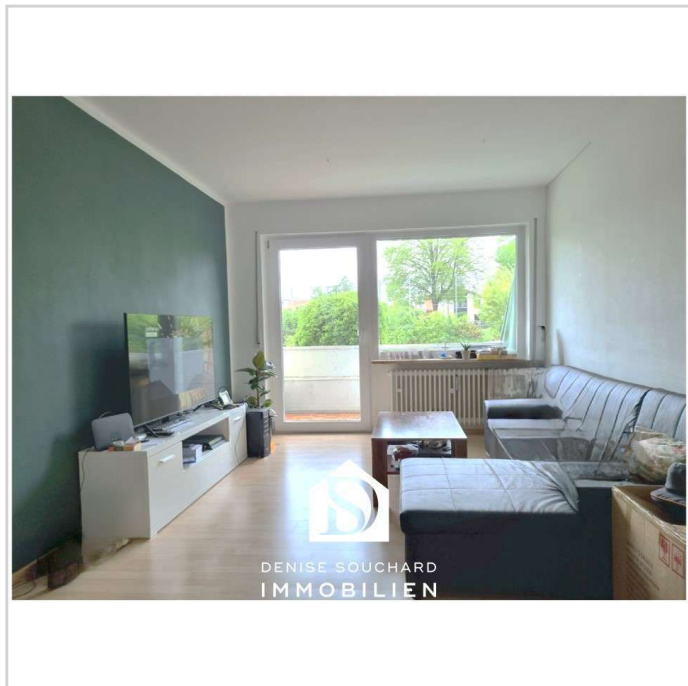
## Super Lage! 2 Zi.-Whg. mit Balkon vermietet



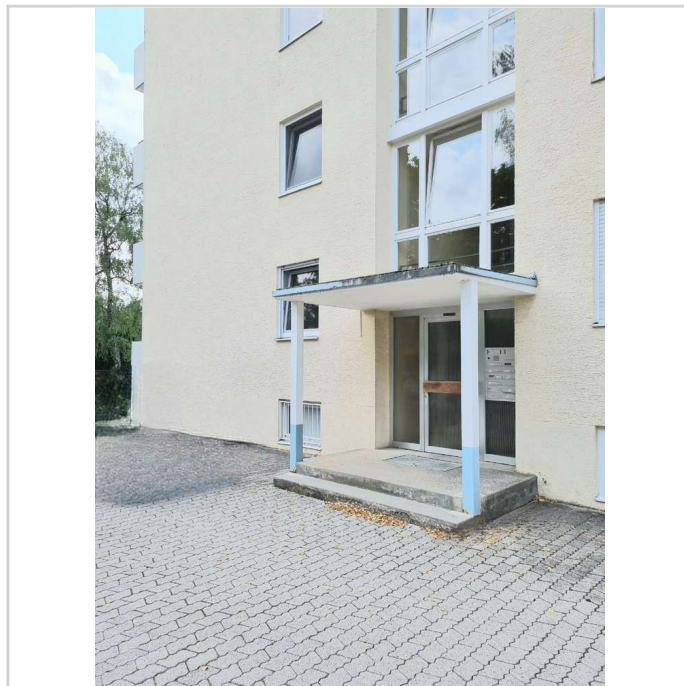
**Sudetenstr. 23**

86899 Landsberg am Lech

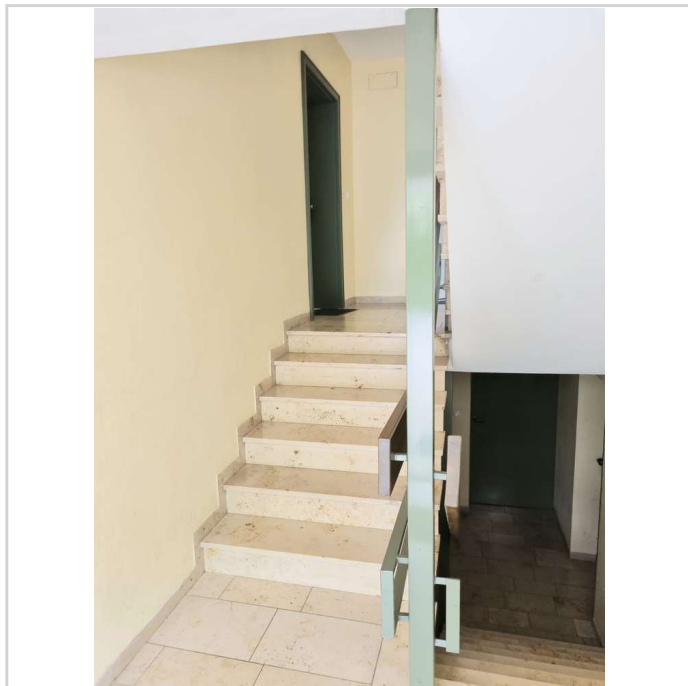
Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 51,08 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 195.000,00 EUR



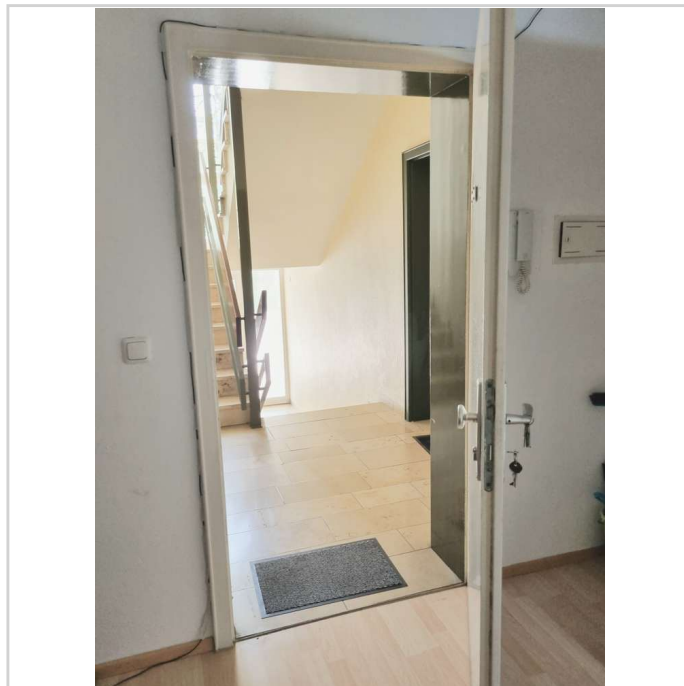
Wohnzimmer



Hauseingang



Treppe zur Whg.



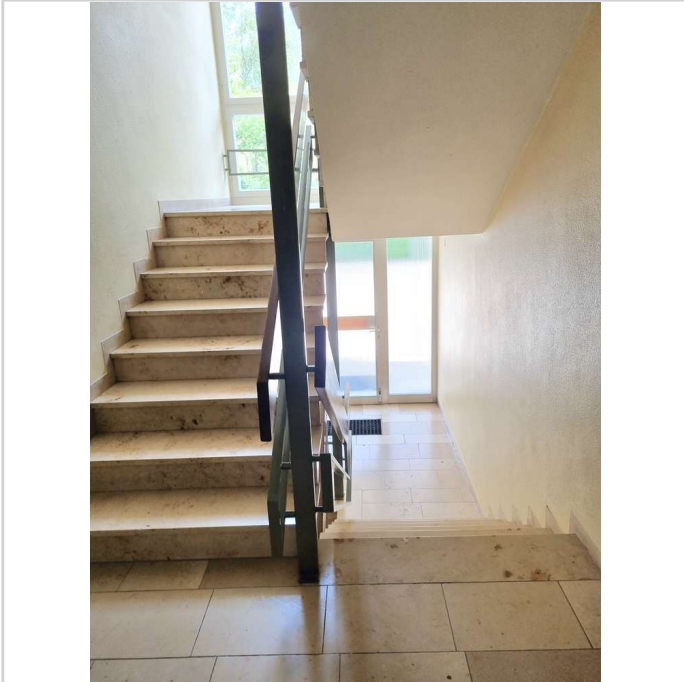
Sicht von Whg. i. d. Hausflur

# Super Lage! 2 Zi.-Whg. mit Balkon vermietet



**Sudetenstr. 23**  
86899 Landsberg am Lech

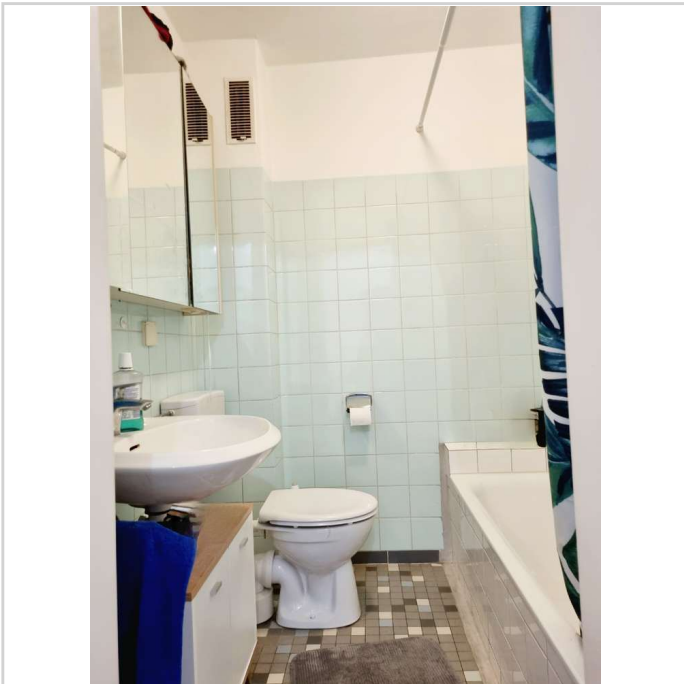
Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 51,08 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 195.000,00 EUR



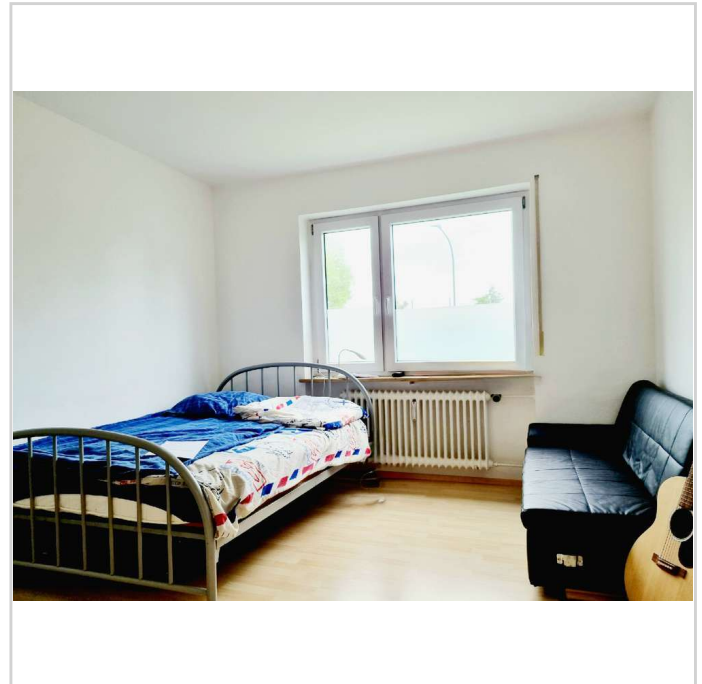
lick von Whg. i. d Hausflur



Flur



Badezimmer



Schlafzimmer

# Super Lage! 2 Zi.-Whg. mit Balkon vermietet

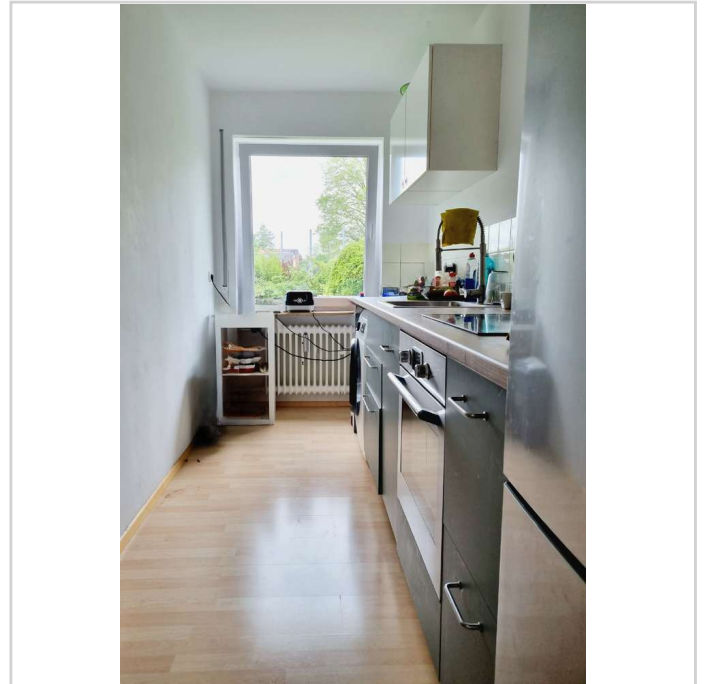


**Sudetenstr. 23**  
86899 Landsberg am Lech

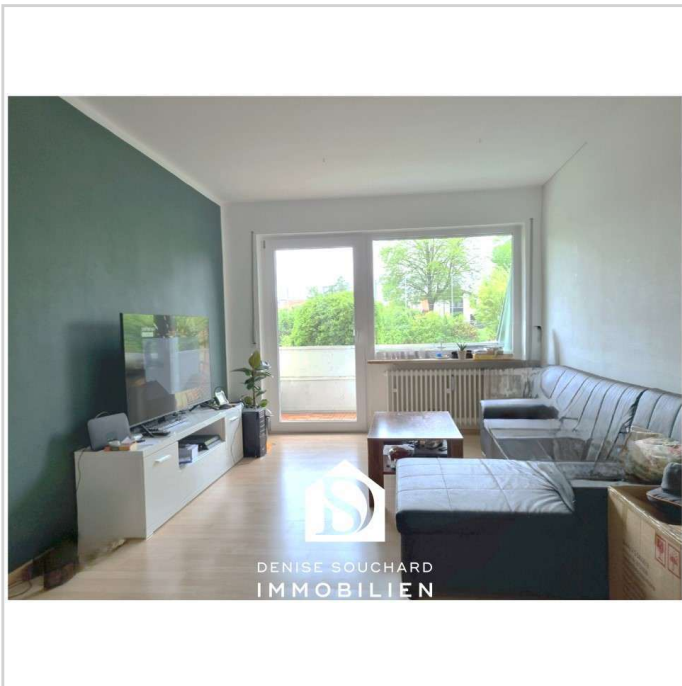
Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 51,08 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 195.000,00 EUR



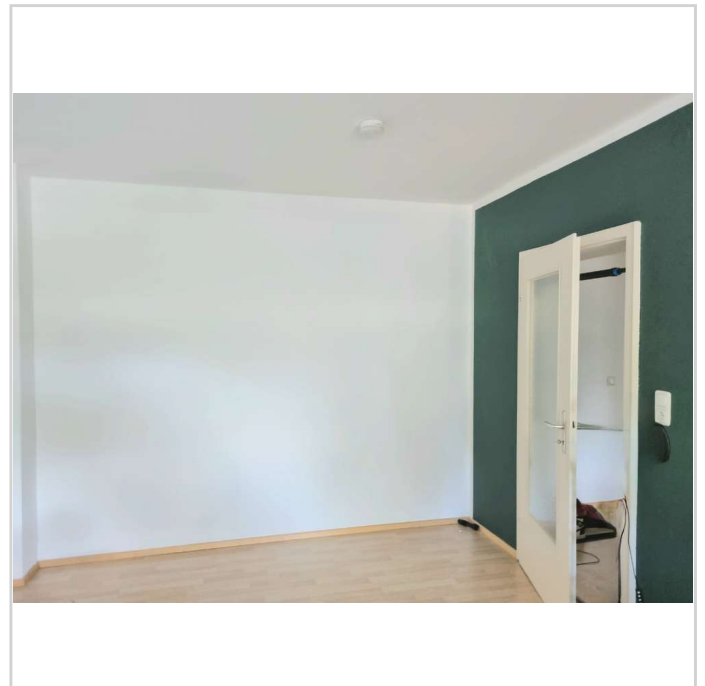
Flur



Küche

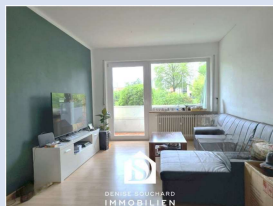


Wohnzimmer



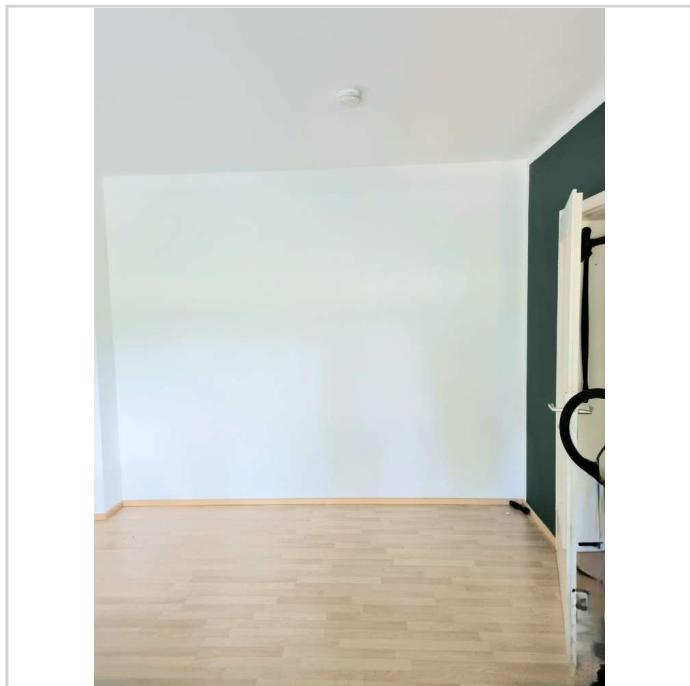
Wohnzimmer

## Super Lage! 2 Zi.-Whg. mit Balkon vermietet

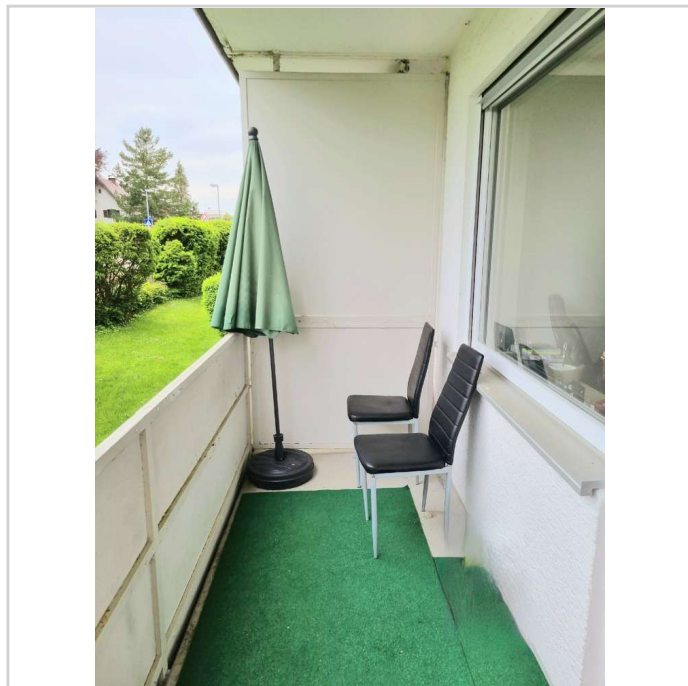


**Sudetenstr. 23**  
86899 Landsberg am Lech

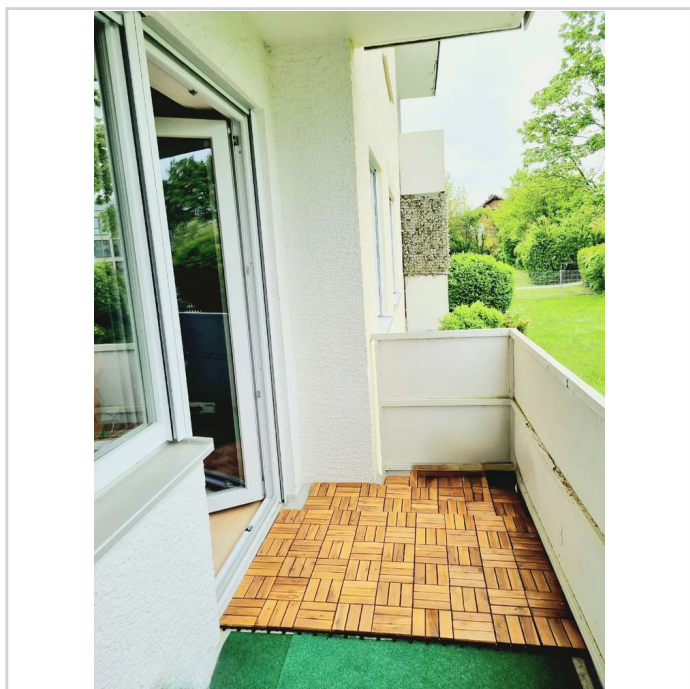
Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 51,08 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 195.000,00 EUR



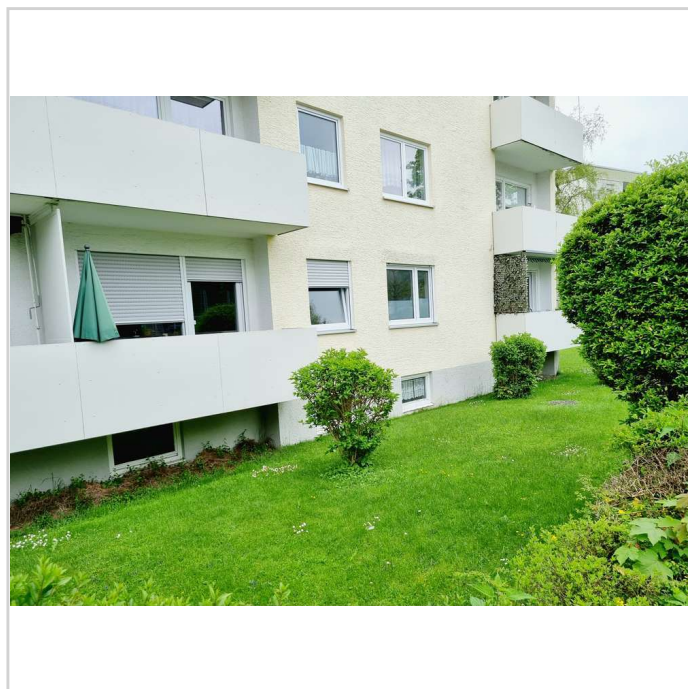
Wohnzimmer



Balkon



Balkon



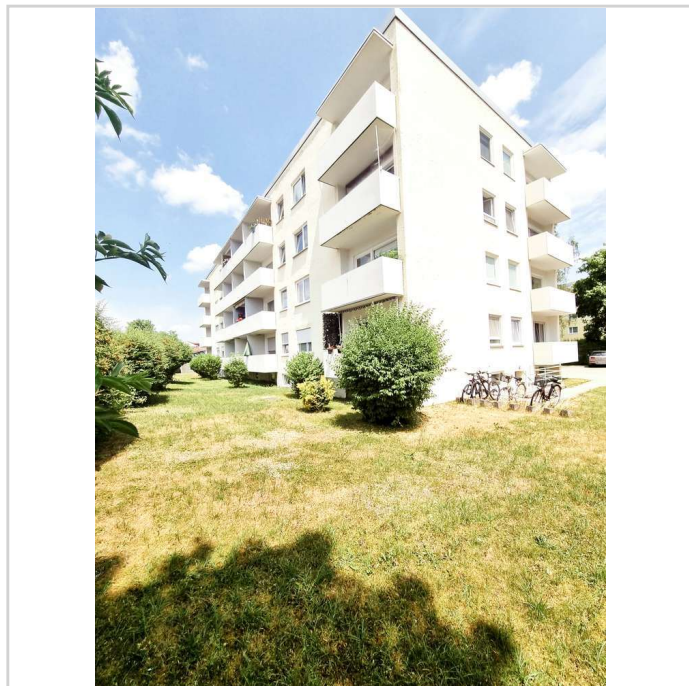
Hausansicht

# Super Lage! 2 Zi.-Whg. mit Balkon vermietet

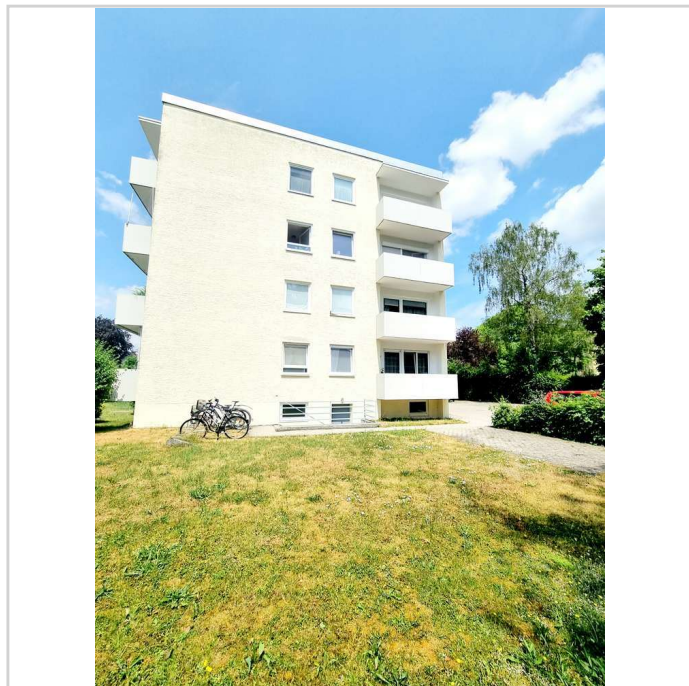


**Sudetenstr. 23**  
86899 Landsberg am Lech

Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 51,08 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 195.000,00 EUR



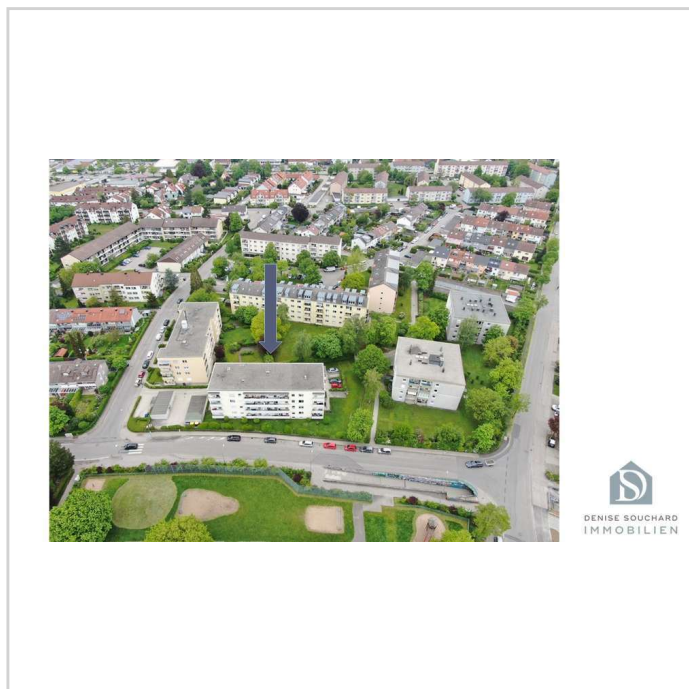
Hausansicht Süd-West



Hausansicht Süd



Hausansicht Süd



Vogelperspektive aus Westen



# Super Lage! 2 Zi.-Whg. mit Balkon vermietet



**Sudetenstr. 23**  
86899 Landsberg am Lech

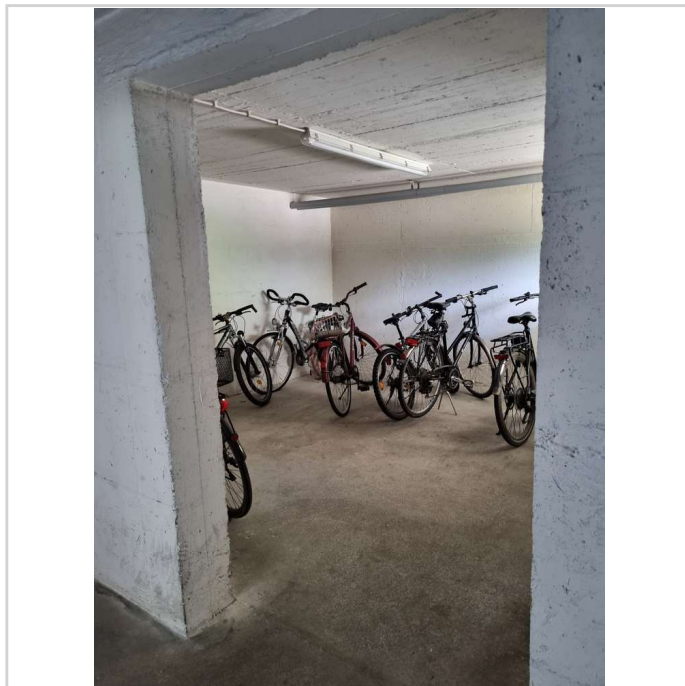
Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 51,08 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 195.000,00 EUR



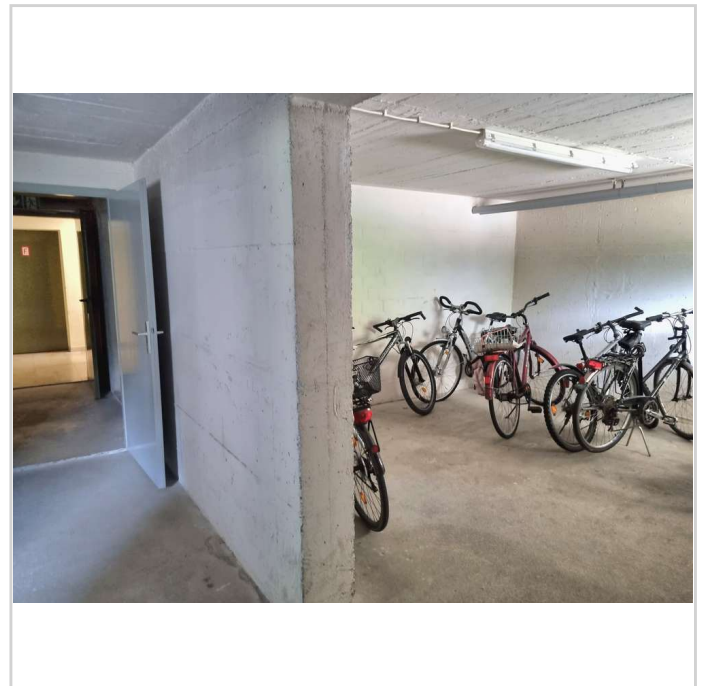
Westansicht



Vogelperspektive



Gemeinschaftsfahrradkeller



Gemeinschaftsfahrradkeller



## Super Lage! 2 Zi.-Whg. mit Balkon vermietet



**Sudetenstr. 23**

86899 Landsberg am Lech

Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 51,08 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 195.000,00 EUR



Gemeinschaftswäscheraum



DENISE SOUCHARD  
**IMMOBILIEN**

Gutschein

kostenlose, individuelle und  
marktkonforme Bewertung  
Ihrer Immobilie

[kontakt@souchard-immobilien.de](mailto:kontakt@souchard-immobilien.de)  
[www.souchard-immobilien.de](http://www.souchard-immobilien.de)

Gutschein Bewertung Immobilie

# Super Lage! 2 Zi.-Whg. mit Balkon vermietet



**Sudetenstr. 23**  
86899 Landsberg am Lech

Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 51,08 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 195.000,00 EUR



Erdgeschoss mitte, Hochparterre



Erdgeschoss

## Super Lage! 2 Zi.-Whg. mit Balkon vermietet



**Sudetenstr. 23**  
86899 Landsberg am Lech

Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 51,08 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 195.000,00 EUR

