

Fuchstal / Leeder

# Kfw 40+ - 3 Zimmer EG Wohnung mit Blick in die Ferne

Objektnummer: 24142035



KAUFPREIS: 497.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 93 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24142035 - 86925 Fuchstal / Leeder

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24142035 - 86925 Fuchstal / Leeder

## Auf einen Blick

Objektnummer	24142035
Wohnfläche	ca. 93 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	2023
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 29000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	497.000 EUR
Wohnung	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 5 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten-/mitbenutzung

Objektnummer: 24142035 - 86925 Fuchstal / Leeder

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser- Wärmepumpe	Endenergiebedarf	22.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	15.01.2033	Energie- Effizienzklasse	A+
Befuerung	Luft/Wasser- Wärmepumpe		

Objektnummer: 24142035 - 86925 Fuchstal / Leeder

## Die Immobilie



Objektnummer: 24142035 - 86925 Fuchstal / Leeder

## Die Immobilie



Objektnummer: 24142035 - 86925 Fuchstal / Leeder

## Die Immobilie



Objektnummer: 24142035 - 86925 Fuchstal / Leeder

## Die Immobilie





Objektnummer: 24142035 - 86925 Fuchstal / Leeder

## Die Immobilie



Objektnummer: 24142035 - 86925 Fuchstal / Leeder

## Die Immobilie



Objektnummer: 24142035 - 86925 Fuchstal / Leeder

## Die Immobilie



Objektnummer: 24142035 - 86925 Fuchstal / Leeder

## Die Immobilie



Objektnummer: 24142035 - 86925 Fuchstal / Leeder

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

### GUTSCHEIN

...für eine kostenfreie  
und unverbindliche  
Immobilienbewertung

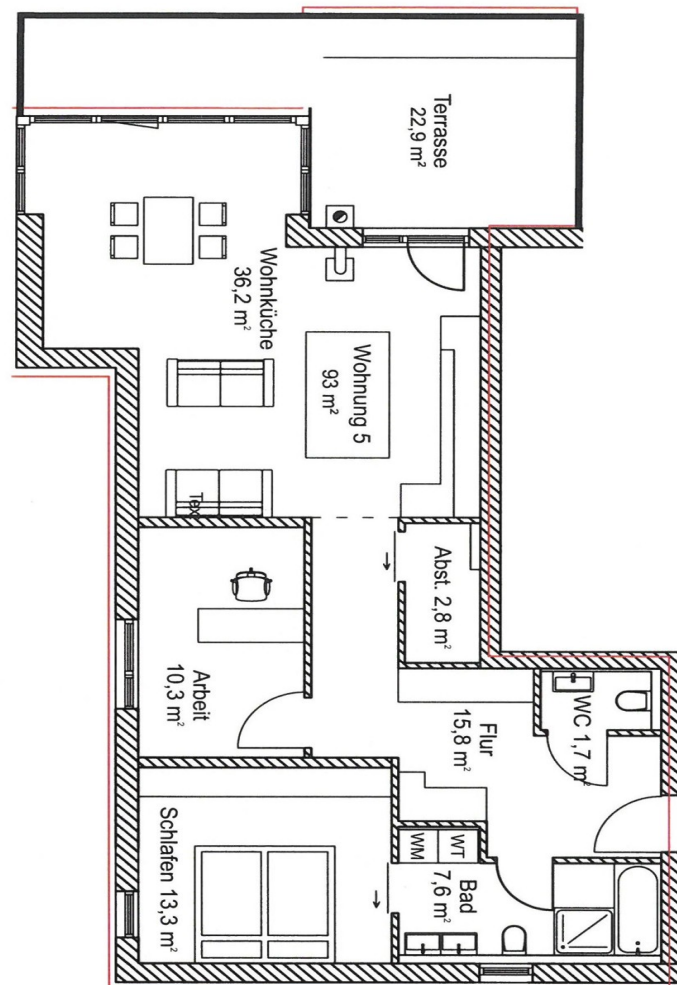
kontaktieren Sie  
uns gerne

VON POLL IMMOBILIEN Landsberg am Lech  
+49 (0)8191 97 20 520  
landsberg@von-poll.com

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 24142035 - 86925 Fuchstal / Leeder

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24142035 - 86925 Fuchstal / Leeder

## Ein erster Eindruck

Diese exquisite Wohnung mit unverbaubarem Blick ins Grüne ist Teil eines Neubauprojekts mit insgesamt drei Häusern und zehn Wohneinheiten. Die Wohnung befindet sich im mittleren Haus, das vier Wohneinheiten umfasst. Die Immobilie besticht durch ihre herausragende Energieeffizienz. Das Passivhausstandards gebaute Haus ist mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet, die die Luft-Wasser-Wärmepumpe größtenteils mit Strom versorgt. Dies sorgt für eine umweltfreundliche und kostensparende Wärmeversorgung. Diese nachhaltige Bauweise bedeutet, dass das Haus sich nahezu selbst trägt und die Betriebskosten auf ein Minimum reduziert werden. Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie zunächst in den Eingangsbereich, wo sich auf der rechten Seite die Garderobe und das Gäste-WC befinden. Auf der linken Seite finden Sie das helle Tageslichtbad, das mit einem Doppelwaschbecken, einer Badewanne und einer ebenerdigen Dusche ausgestattet ist. Direkt angrenzend an das Badezimmer liegt ein Schlafzimmer mit ca. 13 Quadratmetern, das ausreichend Platz für ein Bett, einen Kleiderschrank und eine Kommode bietet. Ein breiter Flur führt Sie zum Arbeitszimmer, das durch bodentiefe, dreifachverglaste Fenster viel Tageslicht erhält. Die angrenzende Vorratskammer bietet zusätzlichen Stauraum für Dinge, die nicht täglich benötigt werden. Der großzügige Wohn- und Essbereich besticht durch seine weitläufige Fläche und eine hervorragende Belichtung, die durch einen verglasten Erker zusätzlich betont wird. Die südlich ausgerichtete Terrasse mit einem weiten Blick über Wiesen und Felder lädt zum Sonnenbaden ein. Mit einer Größe von knapp 23 Quadratmetern (1/4 davon wurde zur Wohnfläche hinzugerechnet) bietet sie zudem ausreichend Platz für entspannte Grillabende mit Freunden, Familie oder Nachbarn. Ein besonderes Highlight dieser Wohnanlage ist der gemeinschaftliche Garten, der hier gelebt wird. Der weitläufige Gemeinschaftsgarten mit über 2.000 Quadratmetern bietet zahlreiche Annehmlichkeiten, darunter eine Sauna, eine Feuerstelle, ein Gewächshaus und viel Raum für Erholung und Freizeit. Diese Gemeinschaftsflächen fördern ein harmonisches Miteinander unter den Bewohnern und schaffen eine freundliche und einladende Atmosphäre. Ausreichende Parkmöglichkeiten sind ebenfalls vorhanden. Neben dem zugehörigen Tiefgaragenstellplatz (29.000,00 €) stehen auch Besucherparkplätze zur Verfügung. Der Gesamtpreis für diese außergewöhnliche Wohnung beträgt 497.000,00 € inklusive Tiefgaragenstellplatz. Erleben Sie Wohnkomfort in einer Umgebung, die andere als Urlaubsparadies schätzen, und werden Sie Teil einer lebendigen Gemeinschaft! Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Objektnummer: 24142035 - 86925 Fuchstal / Leeder

## Ausstattung und Details

- Luft-/ Wasser-Wärmepumpe
- Photovoltaik
- Fußbodenheizung
- Dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Kfw 40+
- Tiefgaragenstellplatz
- Erker
- 3-Scheiben Verglasung
- Elektr. Jalousien
- Vinylboden
- Fliesen im Bad
- Bad mit Doppelwaschbecken
- Dusche & Badewanne
- Gäste WC



Objektnummer: 24142035 - 86925 Fuchstal / Leeder

## Alles zum Standort

Die Lage der Wohnung bietet eine reizvolle Kombination aus ländlicher Idylle und exzellenter Anbindung an wichtige Städte und Naherholungsgebiete. Fuchstal-Leeder liegt inmitten der malerischen Landschaft des bayerischen Voralpenlandes und bietet seinen Bewohnern eine ruhige, naturnahe Wohnatmosphäre. Die Umgebung ist geprägt von weitläufigen Wiesen, Wäldern und kleinen Seen, die zu Spaziergängen und Radtouren einladen. Der charmante Ortsteil Leeder zeichnet sich durch eine freundliche Gemeinschaft, gepflegte Wohngebiete und ein hohes Maß an Lebensqualität aus. Vor Ort gibt es Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, eine Grundschule, Kindergärten sowie verschiedene Freizeiteinrichtungen, die das Leben hier besonders angenehm machen. Trotz der ruhigen Lage ist die Verkehrsanbindung hervorragend. Über die nahegelegene B17 ist man schnell in den umliegenden Städten. Augsburg ist in etwa 40 Minuten mit dem Auto erreichbar, während München in ca. einer Stunde erreicht werden kann. Diese Nähe zu zwei großen Städten macht Fuchstal-Leeder zu einem idealen Wohnort für Pendler, die die Ruhe des ländlichen Lebens schätzen, aber dennoch eine gute Anbindung an das städtische Leben und die beruflichen Möglichkeiten wünschen. Die Lage bietet beste Voraussetzungen für Naturliebhaber und Outdoor-Enthusiasten. Die Alpen sind in weniger als einer Stunde erreichbar und laden zu ausgedehnten Wanderungen, Skitouren und anderen Bergaktivitäten ein. Auch der nahegelegene Ammersee und der Starnberger See bieten zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, wie Wassersport, Segeln oder entspannte Tage am Seeufer. Die Region ist außerdem reich an kulturellen und historischen Sehenswürdigkeiten, darunter die Stadt Landsberg am Lech mit ihrer historischen Altstadt und das weltberühmte Schloss Neuschwanstein.

Objektnummer: 24142035 - 86925 Fuchstal / Leeder

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.1.2033. Endenergiebedarf beträgt 22.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023. Die Energieeffizienzklasse ist A+.

Objektnummer: 24142035 - 86925 Fuchstal / Leeder

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Dirk Bolsinger

---

Hinterer Anger 305 Landsberg am Lech

E-Mail: [landsberg@von-poll.com](mailto:landsberg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)