

Fuchstal / Leeder

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

CODE DU BIEN: 24142035



PRIX D'ACHAT: 497.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 93 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 24142035 - 86925 Fuchstal / Leeder

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24142035 - 86925 Fuchstal / Leeder

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24142035
Surface habitable	ca. 93 m <sup>2</sup>
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	2
Année de construction	2023
Place de stationnement	1 x Parking souterrain, 29000 EUR (Vente)

Prix d'achat	497.000 EUR
Type	Rez de chaussée
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 5 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 24142035 - 86925 Fuchstal / Leeder

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Consommation d'énergie	22.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	15.01.2033	Classement énergétique	A+
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique		

CODE DU BIEN: 24142035 - 86925 Fuchstal / Leeder

## La propriété



CODE DU BIEN: 24142035 - 86925 Fuchstal / Leeder

## La propriété



CODE DU BIEN: 24142035 - 86925 Fuchstal / Leeder

## La propriété



CODE DU BIEN: 24142035 - 86925 Fuchstal / Leeder

## La propriété



CODE DU BIEN: 24142035 - 86925 Fuchstal / Leeder

## La propriété



CODE DU BIEN: 24142035 - 86925 Fuchstal / Leeder

## La propriété



CODE DU BIEN: 24142035 - 86925 Fuchstal / Leeder

## La propriété



CODE DU BIEN: 24142035 - 86925 Fuchstal / Leeder

## La propriété



CODE DU BIEN: 24142035 - 86925 Fuchstal / Leeder

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

### GUTSCHEIN

...für eine kostenfreie  
und unverbindliche  
Immobilienbewertung

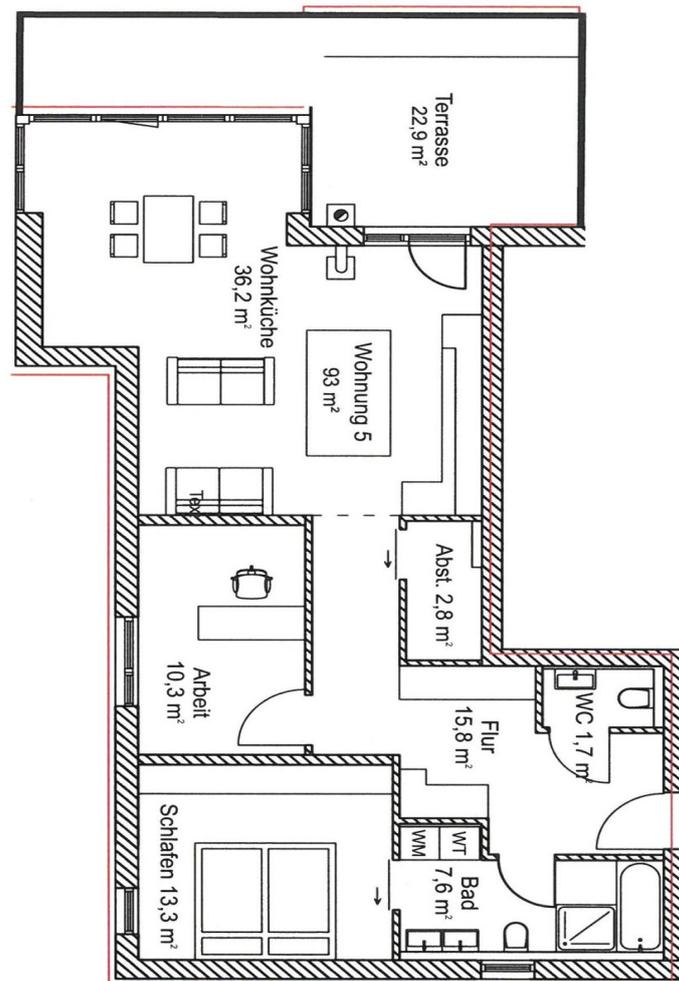
kontaktieren Sie  
uns gerne

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)

CODE DU BIEN: 24142035 - 86925 Fuchstal / Leeder

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24142035 - 86925 Fuchstal / Leeder

## Une première impression

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.

CODE DU BIEN: 24142035 - 86925 Fuchstal / Leeder

## Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 24142035 - 86925 Fuchstal / Leeder

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24142035 - 86925 Fuchstal / Leeder

## Plus d'informations

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+.

CODE DU BIEN: 24142035 - 86925 Fuchstal / Leeder

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)