

EXPOSÉ

Wohnglück mit Aussicht - gepflegte Wohlfühlwohnung
mit Balkon - Einziehen oder clever investieren



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 86462 Langweid am Lech
Baujahr: 2001
Zimmerzahl: 3
Wohnfläche (ca.): 85 m²
Grundstücksfläche (ca.): 1.391 m²
Anzahl Etagen: 1
Balkon: ja
Anzahl Stellplätze: 1

Kaufpreis
€ 279.000,-

> Etagenwohnung
> Langweid am Lech
> 3 Zimmer

> 85 m² Wohnfläche
> Objektnummer: AL-HAWIELA-311



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	86462 Langweid am Lech
Baujahr	2001
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	85 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	1.391 m ²
Kaufpreis	279.000,- €
Anzahl Etagen	1
Balkon	ja
Anzahl Stellplätze	1
Freiplatz	Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	117,60 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2036-08-06
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Baujahr	2001
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Anzahl der Einheiten	9.00
Unterkellert	ja
Objekt ist vermietet	ja
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Ausstattung	STANDARD
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Provision für Käufer	3,57 % vom kompletten Kaufpreis

Objektbeschreibung:

Diese gepflegte und äußerst ansprechende 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss einer kleinen, ruhigen Wohnanlage in Langweid und überzeugt durch ihren durchdachten Grundriss, helle Wohnräume sowie eine angenehme Wohnatmosphäre.

Bereits beim Betreten der Wohnung werden Sie von einem offenen Eingangsbereich empfangen. Ein praktischer, integrierter Einbauschränk bietet reichlich Stauraum für Garderobe, Schuhe und vieles mehr und sorgt für einen aufgeräumten ersten Eindruck.

Das Herzstück der Wohnung ist der offen gestaltete Wohn- und Essbereich. Große Fensterflächen schaffen eine freundliche, lichtdurchflutete Atmosphäre und verleihen dem Raum ein besonders angenehmes Wohngefühl. Von hier aus gelangen Sie auf den schön geschnittenen Süd-West-Balkon, der mit seinem Blick ins Grüne zum Entspannen und Verweilen einlädt. Hier können Sie die Nachmittagssonne und laue Sommerabende in vollen Zügen genießen.

Die gepflegte und neuwertige Einbauküche in hellem Grauton mit Holzarbeitsplatte fügt sich harmonisch in das Gesamtbild der Wohnung ein und ist bereits im Kaufpreis enthalten. Sie bietet ausreichend Platz und Stauraum für den täglichen Bedarf.

Das Badezimmer präsentiert sich zeitlos in Weiß und verfügt über eine Badewanne, eine Dusche, ein Waschbecken sowie ein WC - ideal für den Alltag.

Zwei weitere gut geschnittene Zimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ob als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer - hier können Sie Ihre individuellen Wohnwünsche verwirklichen.

Ein abschließbarer Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum.

Ein eigener Außenstellplatz gehört ebenfalls zur Wohnung und ist bereits im Kaufpreis enthalten.

Die gepflegte Wohnanlage sowie die angenehme und harmonische Hausgemeinschaft tragen zusätzlich zu einem hohen Wohnkomfort bei.

Ein weiterer großer Pluspunkt dieser Immobilie: Die Wohnung ist derzeit an eine äußerst sympathische, zuverlässige und solvente kleine Familie vermietet, die das Zuhause sehr pfleglich behandelt.

Für Kapitalanleger bedeutet dies einen sofortigen Mietertrag ohne Leerstand und ohne die oftmals zeit- und kostenintensive Suche nach geeigneten Mietern. Eine ideale Gelegenheit, in eine bereits nachhaltig vermietete Immobilie mit langfristiger Perspektive zu investieren.

Ob als wertbeständige Kapitalanlage oder als spätere Eigennutzung - diese Wohnung verbindet Wohnqualität, eine attraktive Lage und eine sichere Vermietung auf besonders gelungene Weise.

Zur besseren Vorstellung wurden einige Bilder mit Unterstützung künstlicher Intelligenz (KI) optimiert.

- > Etagenwohnung
- > Langweid am Lech
- > 3 Zimmer

- > 85 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: AL-HAWIELA-311



Ausstattung:

Ausstattung auf einen Blick

- Gaszentralheizung
- Helle und großzügige Wohnräume
- Offener Wohn- und Essbereich
- Süd-West-Balkon mit Blick ins Grüne
- Gepflegte Einbauküche (bereits im Kaufpreis enthalten)
- Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Waschbecken und WC
- Praktischer Einbauschränk im Eingangsbereich
- Hochwertige Parkettböden

- Abschließbarer Kellerraum
- Gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum im Keller

- Eigener Außenstellplatz auf dem separaten Flurstück 354/23 in einem eigenen Grundbuchblatt als 1/4 Miteigentumsanteil eingetragen

Angenehme und harmonische Hausgemeinschaft
Solide vermietet an eine zuverlässige und sympathische Familie - ideal für Kapitalanleger

Lagebeschreibung:

Die Gemeinde Langweid am Lech zählt zu den beliebten Wohnstandorten nördlich von Augsburg und überzeugt durch die gelungene Verbindung aus naturnahem Wohnen und einer hervorragenden Verkehrsanbindung.

Die Wohnung befindet sich in einer angenehmen Wohnlage mit kurzen Wegen zu allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Ärzte, Apotheken, Banken, Kindergärten sowie Schulen sind bequem erreichbar. Auch zahlreiche Freizeit- und Sportangebote sowie Spazier- und Radwege entlang des Lechs sorgen für einen hohen Wohn- und Freizeitwert.

Pendler profitieren besonders von der ausgezeichneten Infrastruktur. Die Autobahn A8 (München-Stuttgart) ist in wenigen Minuten erreichbar und ermöglicht eine schnelle Anbindung in beide Richtungen. Ebenso verfügt Langweid über einen eigenen Bahnhof mit regelmäßigen Zugverbindungen nach Augsburg, Donauwörth und München. Dadurch sind sowohl die Augsburger Innenstadt als auch viele Arbeitgeber der Region bequem und schnell erreichbar - ganz gleich, ob mit dem Auto oder der Bahn.

Die Kombination aus ruhigem Wohnen, guter Infrastruktur und optimaler Verkehrsanbindung macht Langweid zu einem attraktiven Wohnort für Familien, Berufspendler und Kapitalanleger gleichermaßen.

Sonstiges:

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.8.2036.

Endenergieverbrauch beträgt 117.60 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001.

Diese gepflegte Wohnung vereint Wohnqualität, eine attraktive Lage und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Ob als wertbeständige Kapitalanlage mit bereits zuverlässigen Mietern oder als zukünftiges Eigenheim - diese Immobilie bietet Ihnen beste Voraussetzungen für eine nachhaltige Investition.

Solche Gelegenheiten sind selten. Überzeugen Sie sich selbst vom besonderen Charme dieser schönen Wohnung bei einem persönlichen Besichtigungstermin.

Wir freuen uns darauf, Ihnen diese kleine Rarität vor Ort präsentieren zu dürfen.

Selbstverständlich unterstützen wir Sie bei Bedarf auch gerne mit einer maßgeschneiderten Finanzierung und begleiten Sie kompetent bis zur Schlüsselübergabe.

Vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin - wir freuen uns auf Sie!



Hausansicht mit Stellplatz

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Langweid am Lech
- > 3 Zimmer

- > 85 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: AL-HAWIELA-311



Hausansicht Eingang



Diele



Willkommen



Wohnbereich zur offenen Diele

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Langweid am Lech
- > 3 Zimmer

- > 85 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: AL-HAWIELA-311



Wohnen



Balkon



Essbereich



Balkon innen

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Langweid am Lech
- > 3 Zimmer

- > 85 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: AL-HAWIELA-311



Küche



Schlafzimmer



Badezimmer



Kinderzimmer

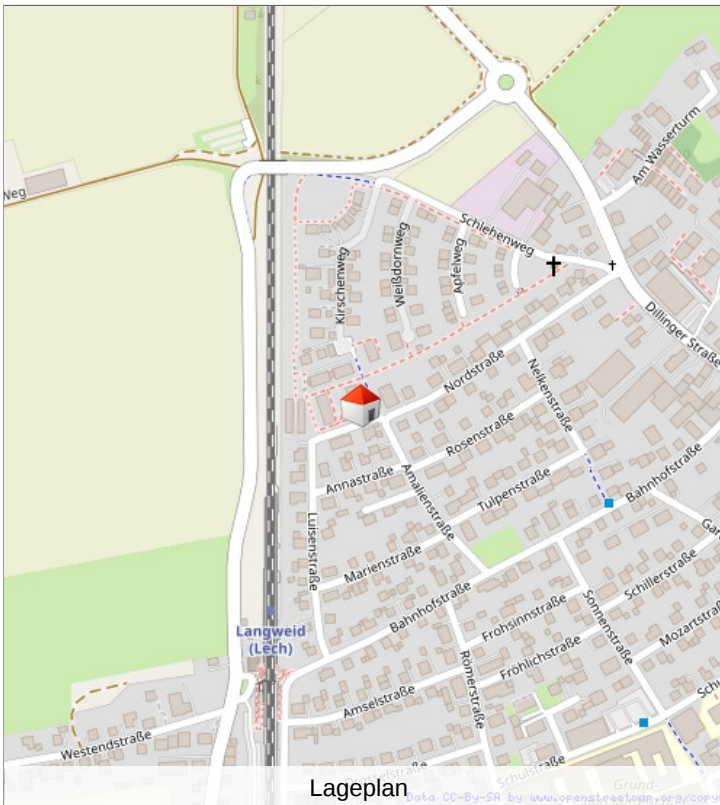
Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Langweid am Lech
- > 3 Zimmer

- > 85 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: AL-HAWIELA-311



Waschküche



Lageplan

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Langweid am Lech
- > 3 Zimmer

- > 85 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: AL-HAWIELA-311



Ogulo Grundriss

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Langweid am Lech
- > 3 Zimmer

- > 85 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: AL-HAWIELA-311



Ansprechpartner:

Frau Annette Lehner

Telefon: 004973180159771

E-Mail: a.lehner@hawiela.de

Firmendaten:**HAWIELA Immobilien GmbH**

Donaustr. 1
89275 Elchingen

Tel.: 0731 / 801 597 71
E-Mail: kontakt@hawiela.de
Internet: www.hawiela.de

Vertretungsberechtigter Geschäftsführer:
Funda Kayan

Registergericht: Amtsgericht Memmingen
 Registernummer: HRB 20894
 Umsatzsteuer-Identifikationsnummer: DE323647963

Erlaubnis nach § 34c der GewO erteilt durch: Landratsamt der Stadt
Neu-Ulm, Kantstr. 8
89231 Neu-Ulm, Tel.: +49 731 7040-0, Email:
poststelle@landkreis-nu.de

Aufsichtsbehörde nach § 34c GewO:
IHK für München und Oberbayern
Max-Joseph-Straße 2
80333 München
Deutschland
E-Mail: info@muenchen.ihk.de
Tel.: (089) 5116-0
Website: <https://www.ihk-muenchen.de/de/>

Ihre Notizen: