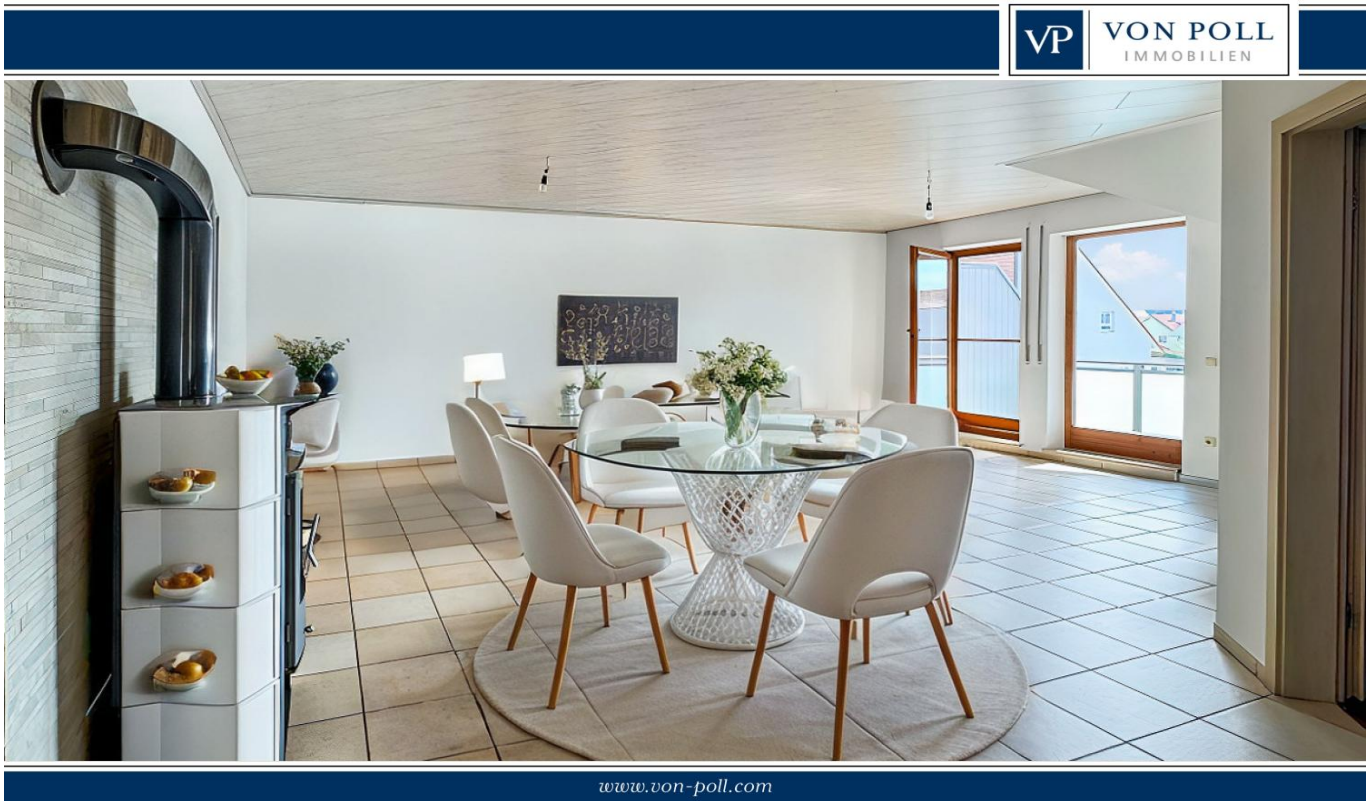
Langweid am Lech – Langweid am Lech

Helle 4-Zimmer-Wohnung mit optimaler Aufteilung und überdachtem Balkon

Objektnummer: 25122064



MIETPREIS: 1.650 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 110 m² • **ZIMMER:** 4

Objektnummer: 25122064 - 86462 Langweid am Lech – Langweid am Lech

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25122064 - 86462 Langweid am Lech – Langweid am Lech

Auf einen Blick

Objektnummer	25122064
Wohnfläche	ca. 110 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1990
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 60 EUR (Miete)

Mietpreis	1.650 EUR
Nebenkosten	200 EUR
Wohnungstyp	Dachgeschoss
Modernisierung / Sanierung	2025
Ausstattung	Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25122064 - 86462 Langweid am Lech – Langweid am Lech

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	05.08.2029
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	154.40 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1990

Objektnummer: 25122064 - 86462 Langweid am Lech – Langweid am Lech

Die Immobilie

Objektnummer: 25122064 - 86462 Langweid am Lech – Langweid am Lech

Die Immobilie

Objektnummer: 25122064 - 86462 Langweid am Lech – Langweid am Lech

Die Immobilie

Objektnummer: 25122064 - 86462 Langweid am Lech – Langweid am Lech

Die Immobilie

Objektnummer: 25122064 - 86462 Langweid am Lech – Langweid am Lech

Die Immobilie

Objektnummer: 25122064 - 86462 Langweid am Lech – Langweid am Lech

Ein erster Eindruck

Diese sonnige 4-Zimmer-Wohnung in ruhiger Lage einer Sackgasse überzeugt auf den ersten Blick mit einer durchdachten Raumaufteilung, einem Tageslichtbad und einem großzügigen, überdachten Balkon. Hier vereinen sich Komfort und Funktionalität in einem modernen Wohnambiente. Der einladende, helle Wohn- und Essbereich besticht durch seine Größe und den direkten Zugang zum überdachten Balkon. Die Küche bietet ausreichend Platz - Sie liegt unmittelbar neben dem Wohn- und Essbereich, was kurze Wege garantiert. Neben dem Schlafzimmer stehen Ihnen zwei weitere Zimmer zur Verfügung, die sich perfekt als Büro/ Kinder- oder Gästezimmer nutzen lassen. Diese Wohnung ist ideal für junge Familien, Paare oder anspruchsvolle Singles, die Wert auf eine gute Raumaufteilung und Wohnqualität legen. Für zusätzlichen Komfort sorgt der bequem zugängliche Tiefgaragenstellplatz (zzgl. 60,00 €), der Sie trocken und sicher direkt in den Kellerbereich führt. Ein großzügiges Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum und rundet dieses attraktive Angebot perfekt ab. Ein Zuhause, das Ihnen viel Raum für Ihre individuellen Wohnträume bietet. Die Wohnung ist ab 1.7.2025 bezugsfrei

Objektnummer: 25122064 - 86462 Langweid am Lech – Langweid am Lech

Ausstattung und Details

- zentrale, absolut ruhige Wohnlage
- optimale Raumaufteilung
- Fußbodenheizung
- Kamin
- Tageslichtbad mit Dusche
- Außen-Jalousien
- Gegensprechanlage
- kleine Eigentümergemeinschaft
- Kellerabteil
- Tiefgaragenstellplatz (60,--€)
- ab 1.7.2025 bezugsbereit

Objektnummer: 25122064 - 86462 Langweid am Lech – Langweid am Lech

Alles zum Standort

Langweid am Lech ist eine Gemeinde im schwäbischen Landkreis Augsburg und liegt ca. 15 km nördlich von Augsburg an der Bundesstraße 2. Die Vielfalt Langweids reicht von Industriebetrieben über angenehmes Wohnen bis hin zur absoluten Ruhe des Naturparks „Augsburg – Westliche Wälder“. Eine gute Verkehrsanbindung über die Straße, eine direkte Bahnverbindung nach Augsburg und München (15 Minuten bis nach Augsburg, 45 Minuten nach München) sowie eine regelmäßige Busverbindung im 30-Minuten-Takt, eine zeitgemäße Infrastruktur und ein breit gefächertes Angebot an Wohnbau- und Gewerbeflächen zeichnen den Standort Langweid aus. Die Anbindung an die A8 ist sehr gut und somit auch für Pendler nach München optimal geeignet – Sie erreichen München bequem in etwa 45 Minuten.

Objektnummer: 25122064 - 86462 Langweid am Lech – Langweid am Lech

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.8.2029. Endenergiebedarf beträgt 154.40 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990. Die Energieeffizienzklasse ist E. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25122064 - 86462 Langweid am Lech – Langweid am Lech

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergasse Augsburg
E-Mail: augsburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com