

Obermeitingen

spannendes Haus mit Wintergarten

Objektnummer: 25142035



KAUFPREIS: 498.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 135 m² • ZIMMER: 4.5 • GRUNDSTÜCK: 620 m²

Objektnummer: 25142035 - 86836 Obermeitingen

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

Objektnummer: 25142035 - 86836 Obermeitingen

Auf einen Blick

Objektnummer	25142035	Kaufpreis	498.000 EUR
Wohnfläche	ca. 135 m ²	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4.5	Modernisierung / Sanierung	2025
Schlafzimmer	3	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Nutzfläche	ca. 90 m ²
Baujahr	2003	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung
Stellplatz	3 x Freiplatz, 2 x Garage, 13000 EUR (Verkauf)		

Objektnummer: 25142035 - 86836 Obermeitingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	112.60 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	05.10.2035	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2003

Objektnummer: 25142035 - 86836 Obermeitingen

Die Immobilie



Objektnummer: 25142035 - 86836 Obermeitingen

Die Immobilie



Objektnummer: 25142035 - 86836 Obermeitingen

Die Immobilie



VON POLL
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –
exklusiv und
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie im Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.home.von-poll.com



Objektnummer: 25142035 - 86836 Obermeitingen

Die Immobilie



Objektnummer: 25142035 - 86836 Obermeitingen

Die Immobilie



Objektnummer: 25142035 - 86836 Obermeitingen

Die Immobilie



Objektnummer: 25142035 - 86836 Obermeitingen

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

Objektnummer: 25142035 - 86836 Obermeitingen

Ein erster Eindruck

Dieses großzügige Haus präsentiert sich mit einer Wohnfläche von ca. 135 m² auf einem etwa 620 m² großen Grundstück. Diese im Jahr 2003 errichtete und kürzlich modernisierte Immobilie vereint traditionellen Charme mit modernen Ausstattungsdetails.

Insgesamt stehen Ihnen 4,5 Zimmer zur Verfügung, davon drei Schlafzimmer, sodass großzügiges Wohnen oder separates Arbeiten jederzeit möglich ist. Ein modernes Badezimmer mit hochwertigen Badmöbeln sorgen für Komfort und Funktionalität. Die Immobilie besticht durch eine exzellente Raumaufteilung: Im Erdgeschoss begeistern die offene, großzügige Küche und das helle Wohnzimmer mit direktem Zugang zum Wintergarten auf der Westseite. In den Obergeschossen befinden sich 3 Schlaf-, Arbeitszimmer, das Bad, eine Ankleide und ein Hauswirtschafts-/Abstellraum.

Hochwertige Fliesen-, Vinyl- und Laminatböden verleihen jedem Raum einen modernen Akzent. Ergänzt wird dies durch einen eleganten Kaminofen, der besonders in der kühleren Jahreszeit eine angenehme Atmosphäre schafft. Die moderne Gasheizung bringt effiziente Wärme und die gute Dachdämmung sowie die Kunststoff-Isolierverglasung der Fenster trägt zudem zu niedrigen Energiekosten bei. Der Wintergarten auf der Westseite ist ein Highlight der Immobilie und schafft ganzjährig zusätzlichen Lebensraum mit Blick in den gepflegten und nicht einsehbaren Garten. Eine weitere Terrasse, mit Westausrichtung, lädt zum Verweilen ein.

Für vielfältige Hobbys oder berufliche Ansprüche stehen zwei großzügige Garagen (großer Schuppen) und ein weiterer Abstellraum im Schuppen bereit. Optional kann in Abstimmung eine hochwertige Auto-Hebebühne erworben werden. Für Ihre Fahrzeuge stehen zusätzlich zu den Garagen mehrere Außenstellplätze zur Verfügung. Das großzügige Platzangebot, die flexible Nutzungsmöglichkeiten für Handwerker oder Gewerbetreibende sowie die moderne Ausstattung machen dieses Haus zu einer bemerkenswerten Gelegenheit für Familien, Paare, Berufstätige oder Selbstständige.

Verschiedene Einbauten, wie die moderne Küche, die Badmöbel, Regale sowie der Kaminofen, mit einem Gesamtneuwert von ca. € 25.000,- sind im Kaufpreis bereits enthalten. Der Gesamtpreis mit den beiden Garagen beläuft sich auf 524.000,-. Auf dem Grundstück, mit einer Gesamtgröße von ca. 1.018 qm, befinden sich zwei Doppelhaushälften, dieses Angebot betrifft das größere, westliche Haus. Das kleinere Vorderhaus ist bereits reserviert. Die Teilungserklärung wird derzeit erstellt. Für Fragen, weitere Informationen und Terminvereinbarungen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 25142035 - 86836 Obermeitingen

Ausstattung und Details

großzügiges Wohnhaus
effiziente, sparsame Gasheizung
moderne, helle Küche
großzügiges Bad, mit Badmöbeln
Handtuchheizkörper
Kaminofen
Wintergarten auf der Westseite
Westterrasse und Westgarten
hochwertige Fliesenböden
moderne Vinyl- und Laminatböden
teilweise raumhohe Fenster
teilweise Rolläden
Garagenbereich mit KFZ-Hebebühne (optional)
zusätzlicher Schuppen
2 Garagen und 3 Stellplätze

Objektnummer: 25142035 - 86836 Obermeitingen

Alles zum Standort

Das Haus liegt zentral in Obermeitingen, der Ort mit ca. 1.800 Einwohnern ist eine Gemeinde im oberbayerischen Landkreis Landsberg am Lech. Obermeitingen liegt auf der westlichen Lechterrasse und erstreckt sich über eine Fläche von etwa 10,0 km². Die Gemeinde befindet sich auf einer Höhe von rund 575 m. Südöstlich der Gemeinde liegt ein Naherholungsgebiet mit einem Badensee, der aus einer ehemaligen Kiesgrube entstanden ist.

Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen, diverse Einkaufsmöglichkeiten, Banken und Ärzte sind mit dem Auto, dem Bus oder dem Fahrrad in wenigen Minuten zu erreichen. Direkt im Ort sind verschiedene Geschäfte des täglichen Bedarfs in ca. 5 Minuten zu Fuß zu erreichen.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend, so erreichen Sie die nächst größeren Städte wie Augsburg und Landsberg in ca. 15 Minuten und München erreichen Sie in ca. 40 Minuten. Der nächste Bahnhof ist ebenfalls sehr nah und in ca. 10 Minuten zu erreichen.

Badeseen sind im direkten Umland und der Ammersee ist ca. 30 Min. entfernt. Skigebiete in den Alpen erreichen Sie in ca. 1 Std. Entfernung. Das nahe gelegene Landsberg ist eine interessante, historische Stadt mit hohem Freizeit- und Wohnwert.

Wohnen Sie doch einfach dort, wo andere gerne Urlaub machen.

Objektnummer: 25142035 - 86836 Obermeitingen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Dirk Bolsinger

Hinterer Anger 305, 86899 Landsberg am Lech

Tel.: +49 8191 - 97 20 52 0

E-Mail: landsberg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com