

Obermeitingen

## Detached house with conservatory

Property ID: 25142035



**PURCHASE PRICE: 498.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 135 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4.5 • LAND AREA: 620 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 25142035 - 86836 Obermeitingen**

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID: 25142035 - 86836 Obermeitingen

## At a glance

Property ID	25142035	Purchase Price	498.000 EUR
Living Space	ca. 135 m <sup>2</sup>	House	Single-family house / Detached house
Roof Type	Gabled roof	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	4.5	Modernisation / Refurbishment	2025
Bedrooms	3	Condition of property	Modernised
Bathrooms	1	Construction method	Solid
Year of construction	2003	Usable Space	ca. 90 m <sup>2</sup>
Type of parking	3 x Outdoor parking space, 2 x Garage, 13000 EUR (Sale)	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use

Property ID: 25142035 - 86836 Obermeitingen

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	112.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	05.10.2035	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2003

Property ID: 25142035 - 86836 Obermeitingen

## The property



Property ID: 25142035 - 86836 Obermeitingen

## The property



Property ID: 25142035 - 86836 Obermeitingen

## The property



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



Property ID: 25142035 - 86836 Obermeitingen

## The property



Property ID: 25142035 - 86836 Obermeitingen

## The property



Property ID: 25142035 - 86836 Obermeitingen

## The property



Property ID: 25142035 - 86836 Obermeitingen

## The property

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)

**Property ID: 25142035 - 86836 Obermeitingen**

## A first impression

This spacious house boasts approximately 135 m<sup>2</sup> of living space on a roughly 700 m<sup>2</sup> plot. Built in 2003, this property combines traditional charm with modern amenities. You can expect an attractive, meticulously maintained residence that meets a variety of needs. A total of 4.5 rooms are available, including three bedrooms, allowing for spacious living or separate workspaces. A modern bathroom with high-quality fixtures ensures comfort and functionality. The property features an excellent layout: On the ground floor, the open-plan, generously sized kitchen and living room with direct access to the west-facing conservatory are particularly appealing. The upper floors comprise three bedrooms, a study, a bathroom, a dressing room, and a utility/storage room. High-quality tile, vinyl, and laminate flooring lend a modern touch to every room. An elegant wood-burning stove complements this, creating a cozy atmosphere, especially during the cooler months. The modern gas heating system provides efficient and reliable warmth. The excellent roof insulation and the double-glazed windows contribute to outstanding insulation values and low energy costs. The west-facing conservatory is a highlight of the property, providing additional living space year-round with a view of the well-maintained and private garden. Another west-facing terrace invites you to relax. A spacious workshop and several sheds are available for various hobbies or professional needs. A practical car lift can be purchased separately. Several garages and two additional outdoor parking spaces are available for your vehicles. The generous living space, flexible usage options, and modern amenities make this house a remarkable opportunity for families, couples, professionals, or self-employed individuals. Let yourself be convinced of the quality and versatility of this property during a viewing. The modern kitchen, bathroom fixtures, various built-in features, and the wood-burning stove, with a total replacement value of approximately €25,000, are already included in the purchase price. There are two houses on the property. The smaller front house can be purchased separately for €339,000. The use and allocation of the garages, workshop, and ancillary rooms can be arranged according to your wishes/requirements. The total property area is approximately 1,018 square meters. Subdivision has not yet taken place. If you are interested in one of the semi-detached houses, please send us your inquiry. We are happy to answer any questions, provide further information, and schedule an appointment.

**Property ID: 25142035 - 86836 Obermeitingen**

## **Details of amenities**

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

**Property ID: 25142035 - 86836 Obermeitingen**

## All about the location

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 km<sup>2</sup>. 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.

**Property ID: 25142035 - 86836 Obermeitingen**

## **Other information**

**Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.**

**Dieser ist gültig bis 5.10.2035.**

**Endenergiebedarf beträgt 112.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).**

**Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.**

**Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003.**

**Die Energieeffizienzklasse ist D.**

**Property ID: 25142035 - 86836 Obermeitingen**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**Dirk Bolsinger**

---

**Hinterer Anger 305, 86899 Landsberg am Lech**

**Tel.: +49 8191 - 97 20 52 0**

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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