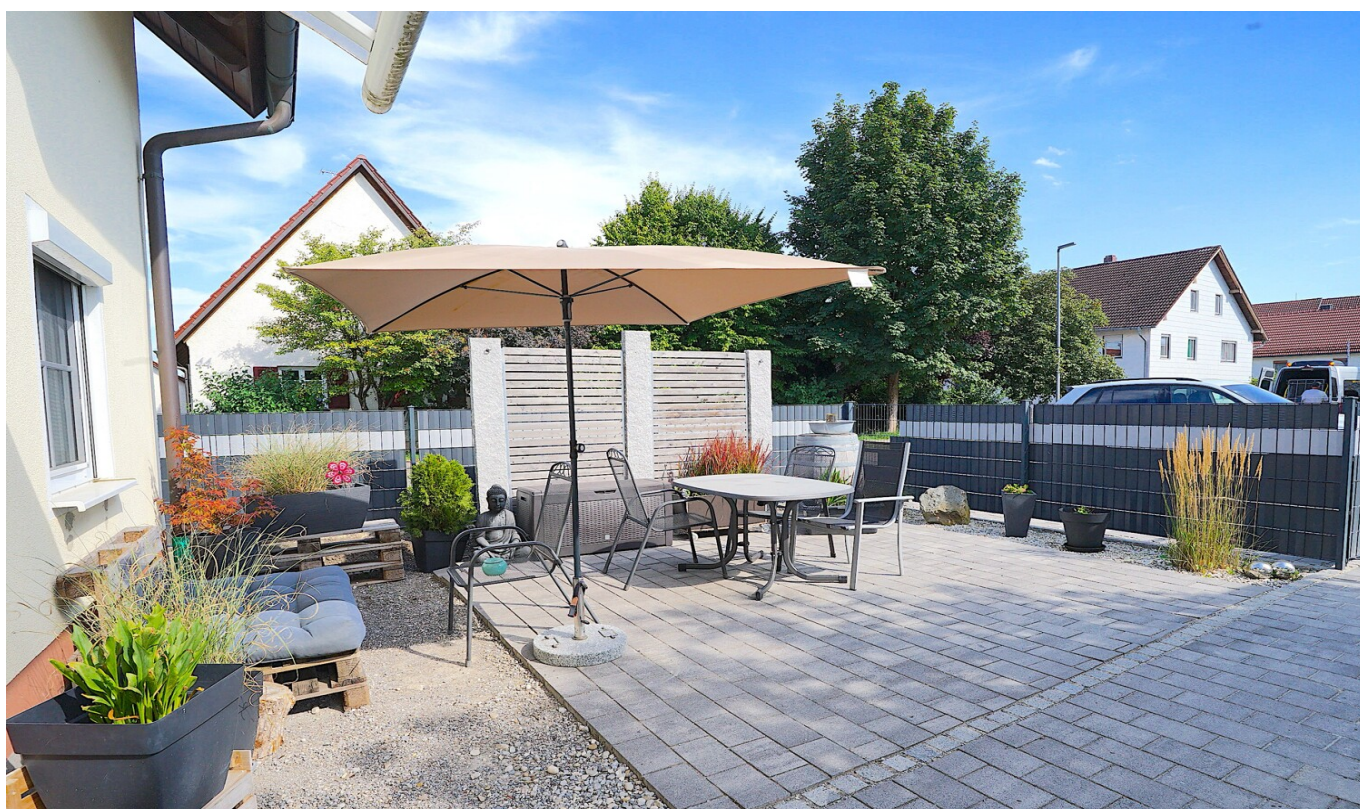


Obermeitingen

Modernisiertes Einfamilienhaus

Property ID: 25142035a



PURCHASE PRICE: 339.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 95 m² • ROOMS: 4 • LAND AREA: 300 m²

Property ID: 25142035a - 86836 Obermeitingen

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

Property ID: 25142035a - 86836 Obermeitingen

At a glance

Property ID	25142035a
Living Space	ca. 95 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	4
Bedrooms	2
Bathrooms	2
Year of construction	1975
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	339.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2025
Condition of property	Modernised
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 50 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25142035a - 86836 Obermeitingen

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	178.60 kWh/m²a
Energy certificate valid until	30.09.2035	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1975

Property ID: 25142035a - 86836 Obermeitingen

The property



Property ID: 25142035a - 86836 Obermeitingen

The property



Property ID: 25142035a - 86836 Obermeitingen

The property



Property ID: 25142035a - 86836 Obermeitingen

The property



Property ID: 25142035a - 86836 Obermeitingen

The property



Property ID: 25142035a - 86836 Obermeitingen

The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

GUTSCHEIN

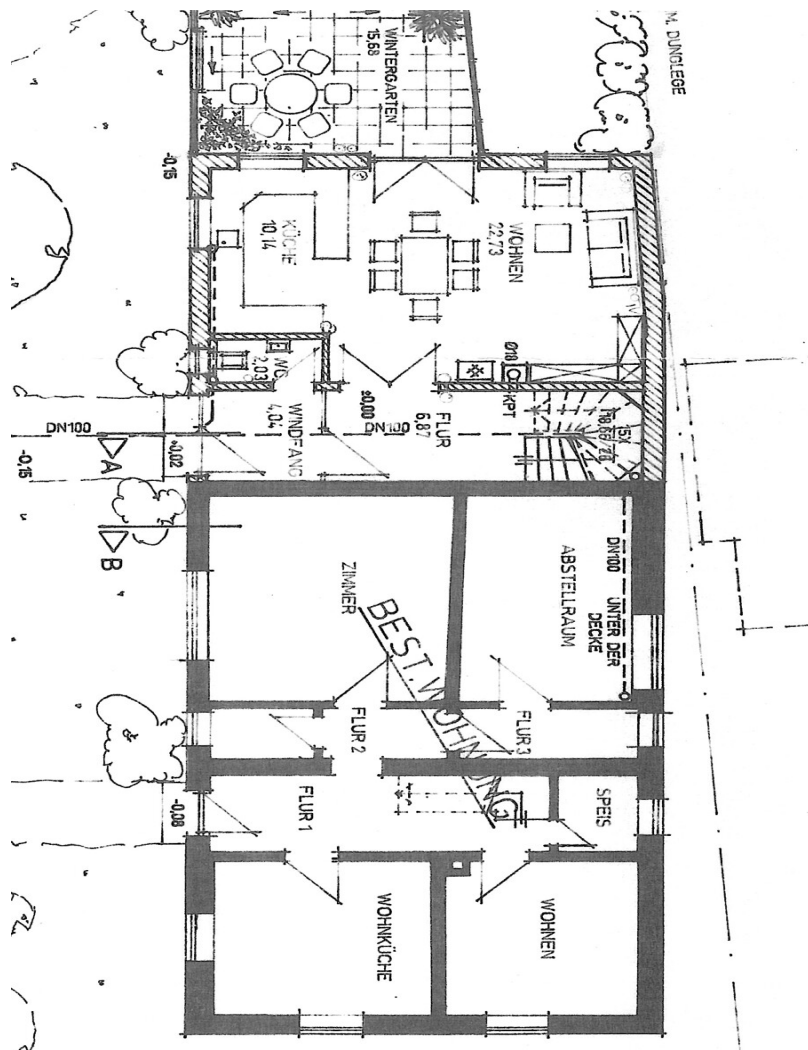
...für eine kostenfreie
und unverbindliche
Immobilienbewertung

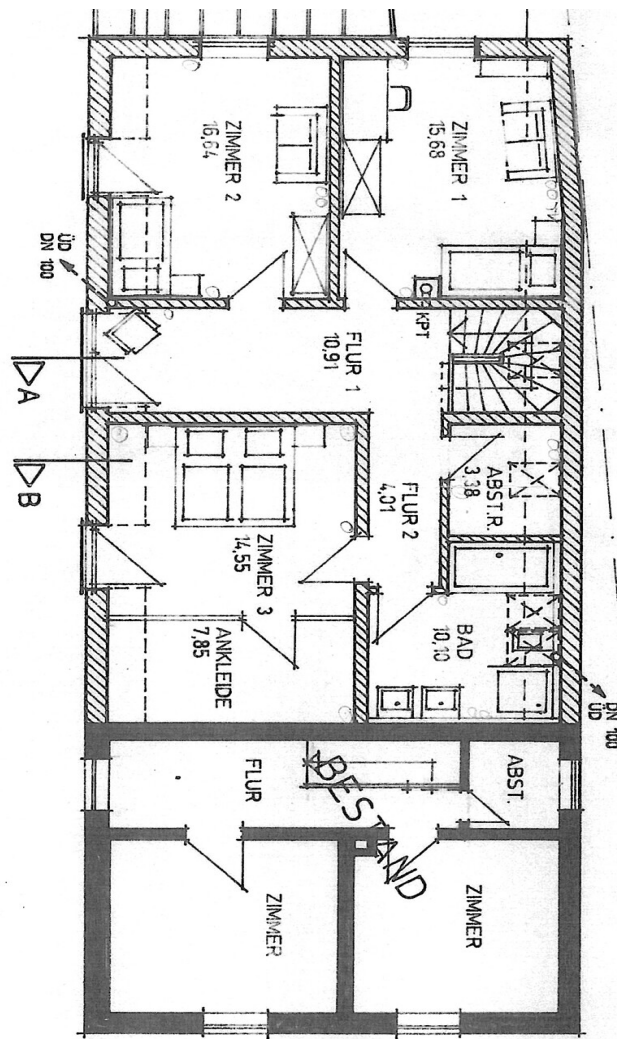
kontaktieren Sie
uns gerne

VON POLL IMMOBILIEN Landsberg am Lech
+49 (0)8191 97 20 520
landsberg@von-poll.com

www.von-poll.com

Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25142035a - 86836 Obermeitingen

A first impression

Dieses im Jahr 1975 errichtete Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 95 m² liegt auf einem insgesamt 1.018 m² großen Grundstück. Der noch zuzuordnende Grundstücksanteil beträgt ca. 300 qm. Eine umfassende Komplettmodernisierung der Immobilie erfolgte im Jahr 2018, während in den Jahren 2022 bis 2025 weitere Modernisierungsmaßnahmen (teilweise Türen, Anstrich, Bad, WC, Böden, usw.) umgesetzt wurden. So erwartet Sie ein modernisiertes, äußerst gepflegtes Domizil, das vielfältigen Ansprüchen gerecht wird.

Das Haus hat 4 Zimmer, davon 2 Schlafzimmer sowie eine zusätzliche Ausbaureserve (1-2 Zimmer) im Dachgeschoss. Das moderne Badezimmer mit praktischen Badmöbeln, die zusätzliche separate Dusche und das WC im EG sorgen für Komfort und Funktionalität. Weiter im EG erwarten Sie ein Wohnzimmer, die Küche, ein Esszimmer, ein WC, ein Duschbad sowie Dielen- und Abstellbereiche. Ein Hauswirtschaftsraum, im EG bietet zusätzlichen Stauraum und unterstützt effiziente Abläufe im Alltag. Im Obergeschoss befinden sich dann zwei Schlafzimmer, der Flurbereich und das Bad. Die Teilunterkellerung des Hauses rundet die Stauraumkapazitäten ab.

Die moderne Gasheizung sorgt für effiziente, zuverlässige Wärme; die nachträglich eingebrachte Dachdämmung sowie die Kunststoff-Isolierverglasung der Fenster trägt und niedrigen Energiekosten bei. Der tatsächliche Energieverbrauch liegt deutlich unter der Angabe des Energiebedarfswertes.

Für handwerklich begabte Nutzer stehen optional, eine großzügige Werkstatt und mehrere Schuppen bereit. Zusätzlich kann in Abstimmung eine praktische Auto-Hebebühne erworben werden. Für Ihre Fahrzeuge stehen eine Garage sowie ein Außenstellplätze zur Verfügung. Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von der Qualität und Vielseitigkeit dieser Immobilie überzeugen.

Die moderne Küche, die Bad- und WC-Möbel, mit einen Gesamtneuwert von ca. € 10.000,- sind im Kaufpreis bereits enthalten. Es stehen auf dem Gesamtgrundstück zwei Häuser zu Verfügung. Bei Interesse an einer der Haushälften, bitte wir um Ihre entsprechende Anfrage. Der entsprechende Grundriss dieses Hauses ist mit dem Hinweis "Bestand" bezeichnet. Die Terrasse wurde mit 25 % in der Wohnfläche angesetzt. Für Fragen, weitere Informationen und Terminvereinbarungen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Property ID: 25142035a - 86836 Obermeitingen

Details of amenities

Vorderhaus von insgesamt zwei separaten Wohnhäusern
effiziente Gasheizung aus 2018
moderne, helle Küche
modernes Bad
Hauswirtschaftsraum mit zusätzlicher Dusche
seperates WC
Südterrasse
hochwertige Fliesenböden
moderne Vinyl- und Laminatböden
Parkettboden im Wohnzimmer
Isolierglsfenster
teilweise Verdunkelung mit Rolläden
Werkstattbereich (optional)
mehrere Schuppen (optional)
Ausbaureserve im DG
1 Garagen und 1 Stellplatz

Property ID: 25142035a - 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 km². Die Gemeinde befindet sich auf einer Höhe von rund 575 m. Südöstlich der Gemeinde liegt ein Naherholungsgebiet mit einem Badesee, 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.

Badesseen 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: 25142035a - 86836 Obermeitingen

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 178.60 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

Property ID: 25142035a - 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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com