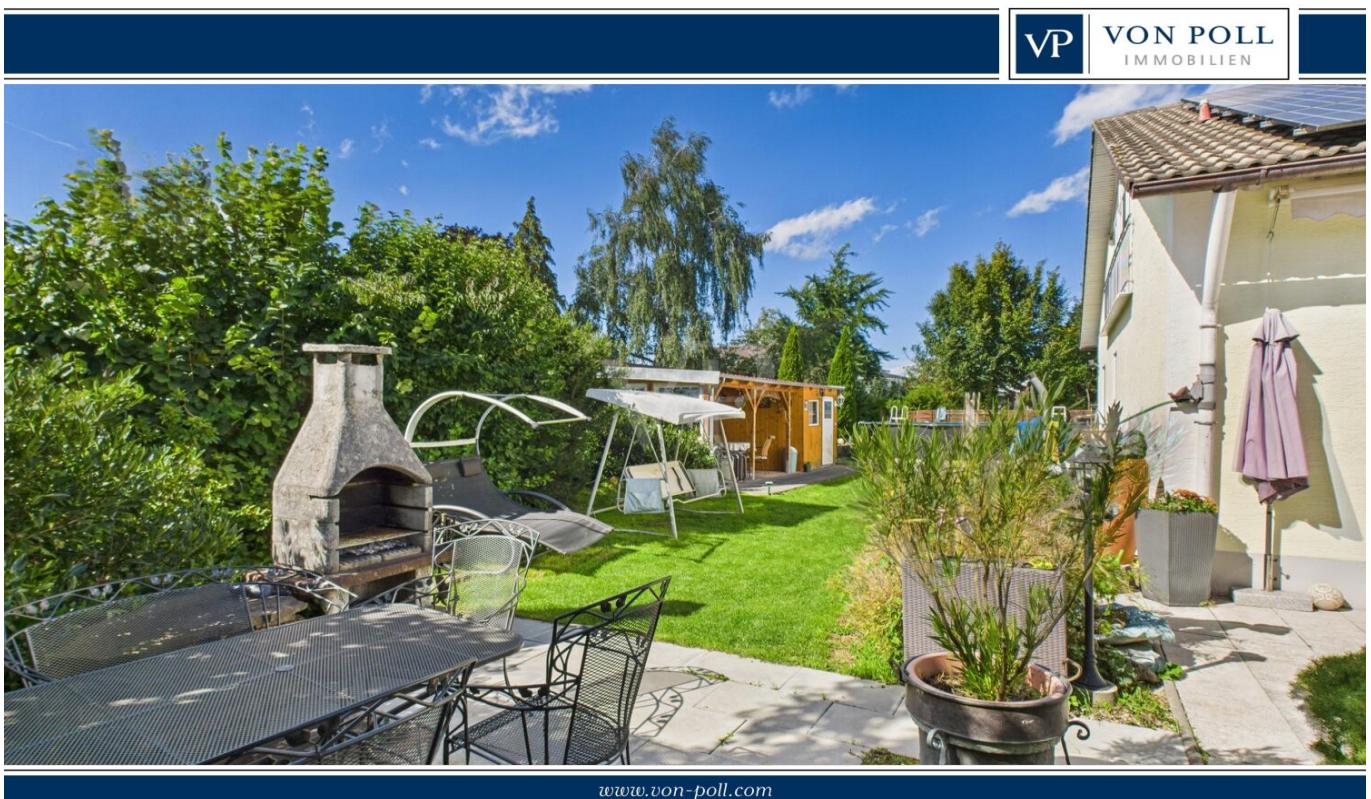


Untermeitingen – Untermeitingen

Spacious living space with conservatory and pool

Property ID: 25122122



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 949.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 253 m² • ROOMS: 8 • LAND AREA: 998 m²

Property ID: 25122122 - 86836 Untermeitingen – Untermeitingen

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

Property ID: 25122122 - 86836 Untermeitingen – Untermeitingen

At a glance

| | | | |
|----------------------|--------------------------|-----------------------|---|
| Property ID | 25122122 | Purchase Price | 949.000 EUR |
| Living Space | ca. 253 m ² | Commission | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Roof Type | Gabled roof | Condition of property | Modernised |
| Rooms | 8 | Construction method | Solid |
| Bedrooms | 6 | Equipment | Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen |
| Bathrooms | 3 | | |
| Year of construction | 1972 | | |
| Type of parking | 1 x Car port, 1 x Garage | | |

Property ID: 25122122 - 86836 Untermeitingen – Untermeitingen

Energy Data

| | | | |
|--------------------------------|--------------------|--|-----------------------------|
| Type of heating | Underfloor heating | Energy Certificate | Energy demand certificate |
| Energy Source | Oil | Final Energy Demand | 214.60 kWh/m ² a |
| Energy certificate valid until | 09.04.2035 | Energy efficiency class | G |
| Power Source | Oil | Year of construction according to energy certificate | 1972 |

Property ID: 25122122 - 86836 Untermeitingen – Untermeitingen

The property



Property ID: 25122122 - 86836 Untermeitingen – Untermeitingen

The property



Property ID: 25122122 - 86836 Untermeitingen – Untermeitingen

The property



Property ID: 25122122 - 86836 Untermeitingen – Untermeitingen

The property



Property ID: 25122122 - 86836 Untermeitingen – Untermeitingen

The property



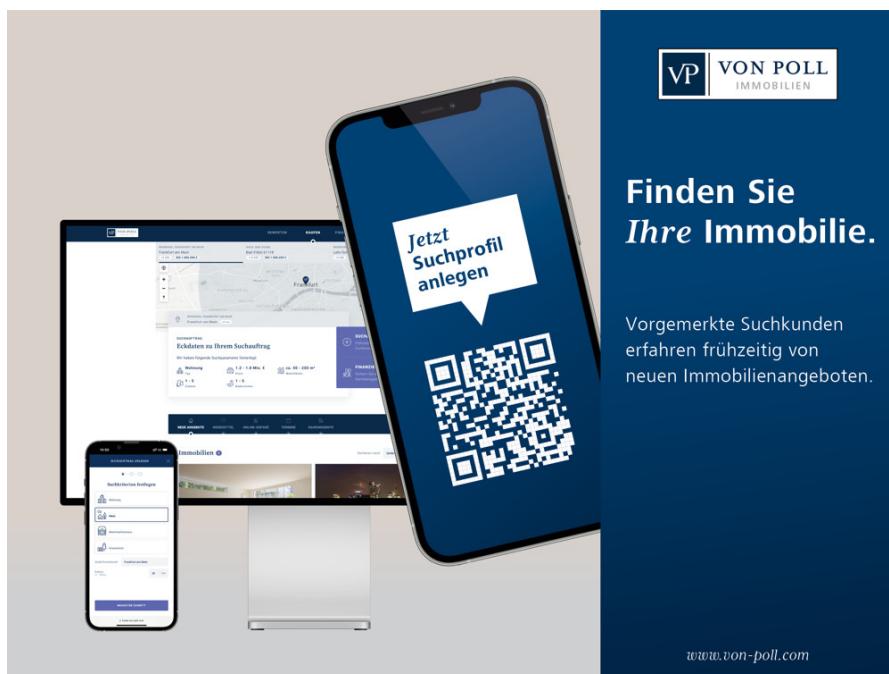
Property ID: 25122122 - 86836 Untermeitingen – Untermeitingen

The property



Property ID: 25122122 - 86836 Untermeitingen – Untermeitingen

The property



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



Capital

MAKLER-KOMPASS
WOHNEN

Top-Makler Augsburg

★★★★★

Höchstnote für
von Poll Immobilien

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25
GÜLTIG BIS: 10/26

Property ID: 25122122 - 86836 Untermeitingen – Untermeitingen

The property



Hat dieses Objekt Ihr Interesse geweckt?

Sie wünschen weitere Impressionen?

Sie möchten die genaue Lage erfahren?

Wir senden Ihnen gern alle gewünschten Informationen zu.

Kontaktieren Sie uns unter:

T.: 0821 50 89 06-21

Shop Augsburg | Werbhausgasse 2, Eingang Bäckergasse | 86150 Augsburg | augsburg@von-poll.com

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD

www.von-poll.com/augsburg

Property ID: 25122122 - 86836 Untermeitingen – Untermeitingen

A first impression

This spacious detached house sits on a plot of approximately 998 m² in a quiet residential area and offers versatile usage options with a living area of approximately 253 m² – suitable for both residential and commercial use. The well-designed floor plan creates a comfortable home for families or discerning couples who value space and flexibility. The generous layout is immediately apparent upon entering the house. The expansive living and dining area, spanning approximately 56 m², provides ample space for shared moments and social gatherings. A modern tiled stove ensures cozy warmth and a pleasant atmosphere on cooler days. Directly adjacent is a light-filled conservatory, which further extends the living space and invites relaxation throughout the year. The spacious fitted kitchen features a modern island with a BORA extractor system – ideally combining culinary pleasure and functionality. The integrated dining room offers space for a large table for enjoying meals together. The converted two-room apartment on the top floor is particularly attractive. It is ideally suited as a separate unit for adult children, grandparents, guests, or for commercial use. Flexibility is key here: whether a home office, practice, or office – a wide variety of usage concepts can be realized. The basement offers additional attractive rooms, two of which can be used as bedrooms. A bathroom and a guest toilet are also available. The lovingly landscaped, secluded garden creates a private and relaxed atmosphere on the terrace. A special feature is the above-ground, permanently installed pool with its adjoining pool house and covered lounge – the perfect setting for relaxing hours outdoors. A built-in barbecue further enhances the possibilities for social gatherings. The additional utility spaces are practical: in addition to a garage, there is a carport and a workshop. The modern photovoltaic system makes a significant contribution to the energy efficiency of the house. The combination of living comfort, a generous layout, and diverse usage options makes this detached house attractive for families needing space as well as for individuals requiring additional workspace or office space. Let us convince you of the many advantages during a viewing and contact us to arrange an appointment.

Property ID: 25122122 - 86836 Untermeitingen – Untermeitingen

Details of amenities

- großzügiger Grundriss
- Wohn- Essbereich mit ca. 56 m²
- Einbauküche mit Kochinsel mit BORA-Abzug
- angrenzender Wintergarten mit FB-Heizung
- Kachelofen
- Granitfliesen im EG (Wohnen/Essen, Wintergarten, Flur)
- ausgebauter 2-Zimmer-Wohnung im DG
- aufgestellter Pool
- Poolhaus mit überdachter Lounge
- Garage, Carport, Werkstatt/Schuppen
- eingebauter Gartengrill
- eingewachsener Garten mit Terrasse
- Haustür mit Fingerprint
- Photovoltaik (9,9 kw/h)
- Kernsanierung im Jahr 1992-1993 mit Dachausbau

Property ID: 25122122 - 86836 Untermeitingen – Untermeitingen

All about the location

Verkehrstechnisch günstig gelegen zwischen Augsburg, München und Landsberg am Lech.

Die entwicklungsstarke Gemeinde Untermeitingen liegt auf dem geschichtsträchtigen Lechfeld ca. 20 km südlich von Augsburg. Die Verwaltungsgemeinschaft Lechfeld bietet Ihnen mit seinen rund 8.000 Einwohnern neben einem romantischen Schloss alle Geschäfte des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Drogerien, Friseure, Apotheken, Bäcker, Metzger, Fachgeschäfte und Banken sowie ein neues Ärztehaus mit Allgemeinmedizinern und Fachärzten.

Mehrere Kindergärten und -krippen, Kitas sowie eine Grund - und Mittelschule befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Weiterführende Schulen (Realschule und Gymnasium) finden Sie im nur 6 km entfernten Schwabmünchen, diese sind bequem mit dem Schulbus zu erreichen.

Kulturell sowie gesellschaftlich kann die Gemeinde mit den unterschiedlichsten Institutionen aufwarten (Vereinswesen, Musikverein, Sport, Theater, Kunst, Kultur, Bücherei, etc.)

Durch den in nur 5 Minuten erreichbaren Klosterlechfelder Bahnhof der BRB sind Sie sowohl schnell in Augsburg als auch in Landsberg und weiteren Destinationen. Die nur 20 Minuten entfernte S-Bahn (MVV) in Geltendorf bringt Sie bequem und zügig nach München. Die vierstrig ausgebaute B 17 ist nur wenige Minuten entfernt. Dadurch erreichen Sie sehr schnell die A8 über Augsburg in Richtung Ulm/Stuttgart und die A96 nach München/Lindau - ideal für Pendler.

Durch die Nähe zum idyllischen Lech, zu den Stauseen und den westlichen Wäldern können Naturliebhaber ihre Freizeit aktiv gestalten oder bei langen Spaziergängen entspannen. Die beliebten Ausflugsziele am Rand der Alpen sind in ca. 45 Minuten mit dem PKW erreichbar.

Property ID: 25122122 - 86836 Untermeitingen – Untermeitingen

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.4.2035.

Endenergiebedarf beträgt 214.60 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

Property ID: 25122122 - 86836 Untermeitingen – Untermeitingen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergasse, 86150 Augsburg

Tel.: +49 821 - 50 89 062 1

E-Mail: augsburg@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com