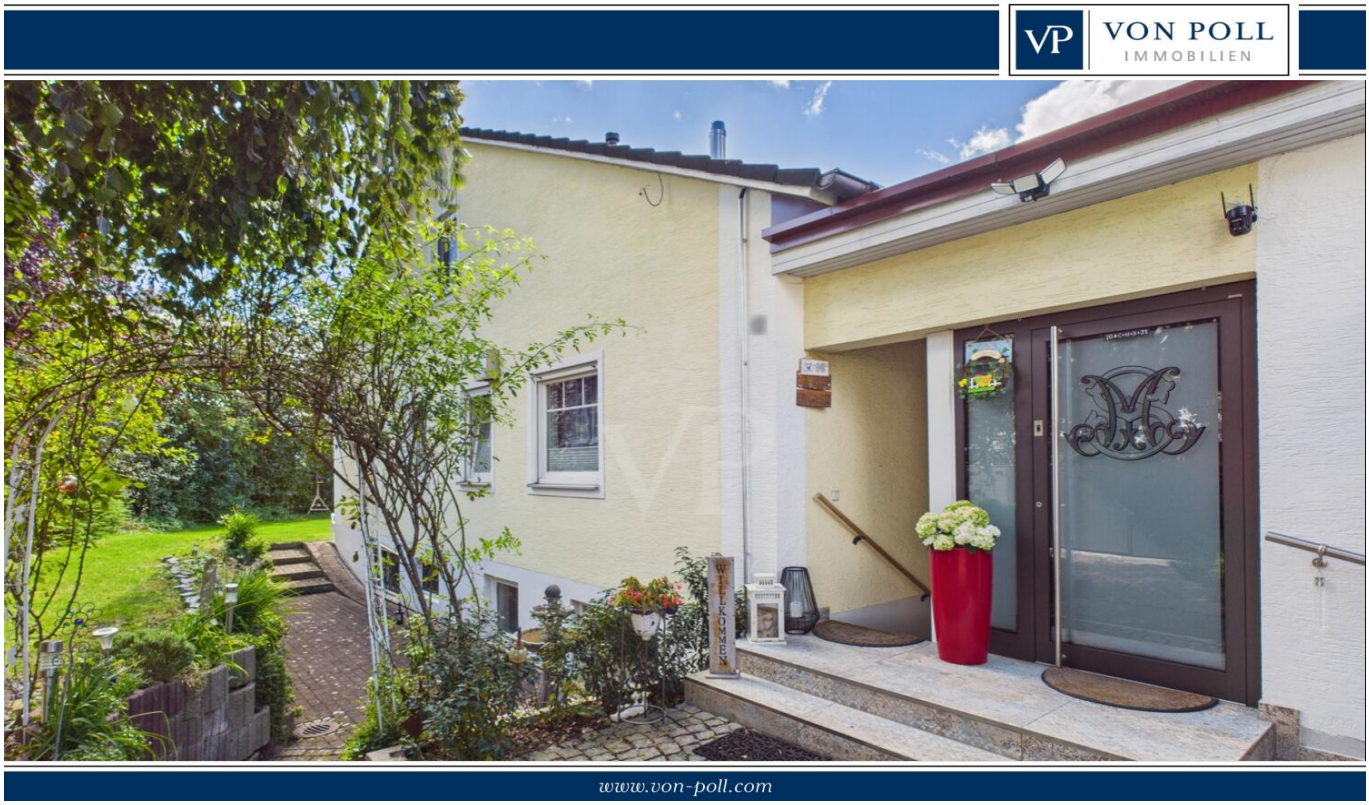
Untermeitingen – Untermeitingen

Großzügiges Familienhaus mit Wintergarten, Pool, Garten und Lebensfreude

Property ID: 25122122



PURCHASE PRICE: 949.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 253 m^2 • **ROOMS:** 8 • **LAND AREA:** 998 m^2

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
Living Space	ca. 253 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	8
Bedrooms	6
Bathrooms	3
Year of construction	1972
Type of parking	1 x Car port, 1 x Garage

Purchase Price	949.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Modernised
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen

Property ID: 25122122 - 86836 Untermeitingen – Untermeitingen

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	09.04.2035
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	214.60 kWh/m²a
Energy efficiency class	G
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

Property ID: 25122122 - 86836 Untermeitingen – Untermeitingen

The property

Property ID: 25122122 - 86836 Untermeitingen – Untermeitingen

A first impression

Dieses großzügige Einfamilienhaus präsentiert sich auf einem ca. 998 m² großen Grundstück in einem ruhigen Wohngebiet und bietet mit einer Wohnfläche von ca. 253 m² vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – sowie für wohnen und gewerblich. Die durchdachte Raumaufteilung schafft ein komfortables Zuhause für Familien oder anspruchsvolle Paare, die Wert auf Raum und Flexibilität legen.

Bereits beim Betreten des Hauses fällt der großzügige Grundriss ins Auge. Der weitläufige Wohn- und Essbereich mit ca. 56 m² bietet ausreichend Platz für gemeinsame Stunden und gesellschaftliche Anlässe. Ein moderner Kachelofen sorgt an kühlen Tagen für wohlige Wärme und eine angenehme Atmosphäre. Direkt angeschlossen befindet sich ein lichtdurchfluteter Wintergarten, der den Wohnraum zusätzlich erweitert und zu allen Jahreszeiten zum Verweilen einlädt.
Die großzügige Einbauküche überzeugt mit einer modernen Kochinsel inklusive BORA-Abzugssystem – Kochvergnügen und Funktionalität sind hier ideal vereint. Das integriete Esszimmer bietet Platz für einen großen Tisch für gemeinsames Genießen.

Besonders attraktiv ist die ausgebaute 2-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss. Sie eignet sich hervorragend als separate Einheit für erwachsene Kinder, Großeltern, Gäste oder zur gewerblichen Nutzung. Flexibilität ist hier Programm: Ob Homeoffice, Praxis oder Büro– verschiedenste Nutzungskonzepte lassen sich realisieren.
Im Souterrain stehen Ihnen weitere attraktive Räumlichkeiten zur Verfügung. Zwei davon können als Schlafräume genutzt werden. Hierfür stehen auch ein Bad sowie ein Gäste-WC zur Verfügung.

Der liebevoll angelegte, uneinsehbare Garten schafft eine private, entspannte Atmosphäre auf der Terrasse. Eine Besonderheit ist der aufgestellte, fest installierte Pool mit zugehörigem Poolhaus und überdachter Lounge – der ideale Rahmen für entspannte Stunden im Freien. Ein eingebauter Gartengrill erweitert die Möglichkeiten für gesellige Zusammenkünfte.

Praktisch sind die zusätzlichen Nutzflächen: Neben einer Garage stehen ein Carport und eine Werkstatt zur Verfügung. Die moderne Fotovoltaikanlage leistet einen wichtigen Beitrag zur Energieeffizienz des Hauses.

Die Kombination aus Wohnkomfort, großzügiger Raumaufteilung und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten macht dieses Einfamilienhaus interessant für Familien mit

Platzbedarf ebenso wie für Personen mit Bedarf an zusätzlichen Arbeits- oder Praxisräumen. Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von den vielfältigen Vorzügen überzeugen und nehmen Sie Kontakt mit uns auf, um einen Termin zu vereinbaren.

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)
- ausgebaute 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 Vewaltungsgemeinschaft 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 vierspurig 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 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.

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