

Obermeitingen

# Casa unifamiliar con invernadero

Número de propiedad: 25142035



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

PRECIO DE COMPRA: 498.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 135 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4.5 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 600 m<sup>2</sup>

**Número de propiedad: 25142035 - 86836 Obermeitingen**

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25142035 - 86836 Obermeitingen

## De un vistazo

Número de propiedad	25142035	Precio de compra	498.000 EUR
Superficie habitable	ca. 135 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	4.5	Modernización / Rehabilitación	2025
Dormitorios	3	Estado de la propiedad	cuidado
Baños	1	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	2003	Espacio utilizable	ca. 90 m <sup>2</sup>
Tipo de aparcamiento	3 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje, 11000 EUR (Venta)	Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido

Número de propiedad: 25142035 - 86836 Obermeitingen

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	112.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	05.10.2035	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	2003

Número de propiedad: 25142035 - 86836 Obermeitingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25142035 - 86836 Obermeitingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25142035 - 86836 Obermeitingen

## La propiedad



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)

Número de propiedad: 25142035 - 86836 Obermeitingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25142035 - 86836 Obermeitingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25142035 - 86836 Obermeitingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25142035 - 86836 Obermeitingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25142035 - 86836 Obermeitingen

## La propiedad

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)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

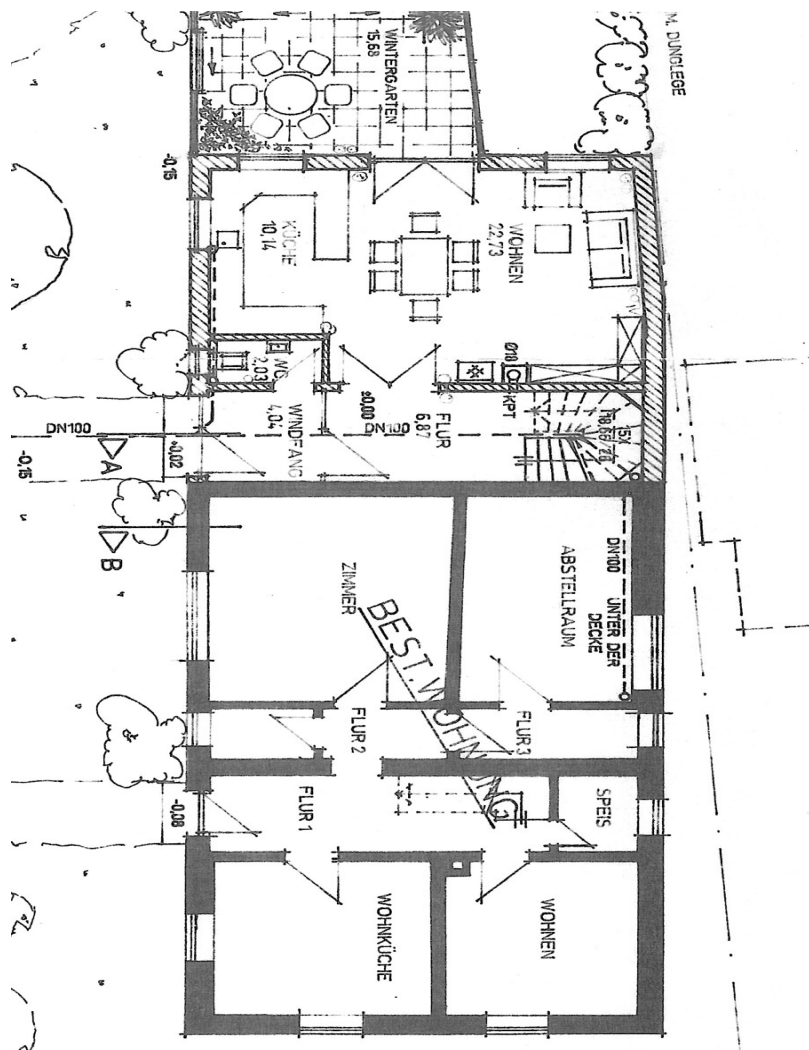
Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

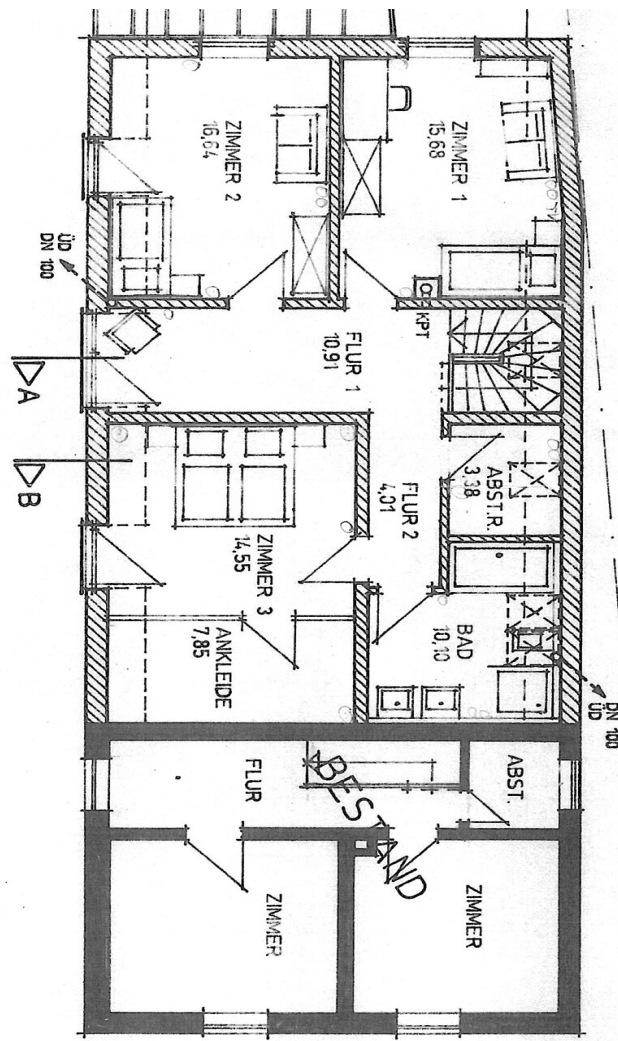
T.: 08191 - 97 20 52 0

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

Número de propiedad: 25142035 - 86836 Obermeitingen

## Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

**Número de propiedad: 25142035 - 86836 Obermeitingen**

## Una primera impresión

Esta espaciosa casa cuenta con aproximadamente 135 m<sup>2</sup> de superficie habitable en una parcela de aproximadamente 700 m<sup>2</sup>. Construida en 2003, esta propiedad combina el encanto tradicional con las comodidades modernas. Le espera una residencia atractiva y meticulosamente mantenida que satisface diversas necesidades. Dispone de un total de 4,5 habitaciones, incluyendo tres dormitorios, que permiten disfrutar de un amplio espacio de estar o de espacios de trabajo independientes. Un moderno baño con grifería de alta calidad garantiza comodidad y funcionalidad. La propiedad cuenta con una excelente distribución: en la planta baja, la cocina y el salón, de planta abierta y de amplio espacio, con acceso directo al invernadero orientado al oeste, resultan especialmente atractivos. Las plantas superiores se componen de tres dormitorios, un estudio, un baño, un vestidor y un trastero. Los suelos de baldosas, vinilo y laminado de alta calidad aportan un toque moderno a cada estancia. Una elegante estufa de leña complementa el conjunto, creando un ambiente acogedor, especialmente durante los meses más fríos. El moderno sistema de calefacción de gas proporciona un calor eficiente y fiable. El excelente aislamiento del tejado y las ventanas de doble acristalamiento contribuyen a unos valores de aislamiento excepcionales y a unos bajos costes energéticos. El invernadero orientado al oeste es un punto destacado de la propiedad, ofreciendo espacio habitable adicional durante todo el año con vistas al cuidado jardín privado. Otra terraza orientada al oeste invita a relajarse. Un espacioso taller y varios cobertizos están disponibles para diversas aficiones o necesidades profesionales. Un práctico elevador para coches se puede adquirir por separado. Hay varios garajes y dos plazas de aparcamiento exterior adicionales para sus vehículos. El amplio espacio habitable, las opciones de uso flexibles y las modernas comodidades hacen de esta casa una oportunidad excepcional para familias, parejas, profesionales o autónomos. Convéznase de la calidad y versatilidad de esta propiedad durante una visita. La moderna cocina, los

sanitarios, los diversos elementos empotrados y la estufa de leña, con un valor total de reposición de aproximadamente 25.000 €, ya están incluidos en el precio de compra. Hay dos casas en la propiedad. La casa delantera, más pequeña, se puede adquirir por separado por 339.000 €. El uso y la asignación de los garajes, el taller y las dependencias auxiliares se pueden organizar según sus deseos/necesidades. La superficie total de la propiedad es de aproximadamente 1.018 metros cuadrados. Aún no se ha realizado la subdivisión. Si le interesa una de las casas adosadas, envíenos su consulta. Estaremos encantados de responder a sus preguntas, proporcionarle más información y programar una cita.

**Número de propiedad: 25142035 - 86836 Obermeitingen**

## Detalles de los servicios

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

**Número de propiedad: 25142035 - 86836 Obermeitingen**

## Todo sobre la ubicación

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.

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.

**Número de propiedad: 25142035 - 86836 Obermeitingen**

## Otros datos

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.

**Número de propiedad: 25142035 - 86836 Obermeitingen**

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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