

Oberndorf am Lech – Oberndorf a. Lech

Su hogar familiar llave en mano con estilo,
sustancia y comodidad: múdese en lugar de
planificar.

Número de propiedad: 25248041



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 895.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 238,8 m² • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 713 m²

Número de propiedad: 25248041 - 86698 Oberndorf am Lech – Oberndorf a.Lech

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

Número de propiedad: 25248041 - 86698 Oberndorf am Lech – Oberndorf a.Lech

De un vistazo

Número de propiedad	25248041
Superficie habitable	ca. 238,8 m ²
Tipo de techo	Techo de media caña
Habitaciones	5
Dormitorios	4
Baños	2
Año de construcción	2023
Tipo de aparcamiento	2 x Garaje

Precio de compra	895.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	como nuevo
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 126 m ²
Características	Terraza, WC para invitados, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25248041 - 86698 Oberndorf am Lech – Oberndorf a.Lech

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante
Fuente de energía	Electricidad
Certificado energético válido hasta	18.04.2034
Fuente de energía	Eléctrica

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	28.70 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	A+
Año de construcción según el certificado energético	2023

Número de propiedad: 25248041 - 86698 Oberndorf am Lech – Oberndorf a.Lech

La propiedad



Número de propiedad: 25248041 - 86698 Oberndorf am Lech – Oberndorf a.Lech

La propiedad



Número de propiedad: 25248041 - 86698 Oberndorf am Lech – Oberndorf a.Lech

La propiedad



Número de propiedad: 25248041 - 86698 Oberndorf am Lech – Oberndorf a. Lech

La propiedad



VP VON POLL IMMOBILIEN

Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.von-poll.com



Número de propiedad: 25248041 - 86698 Oberndorf am Lech – Oberndorf a.Lech

La propiedad



Número de propiedad: 25248041 - 86698 Oberndorf am Lech – Oberndorf a.Lech

La propiedad



Número de propiedad: 25248041 - 86698 Oberndorf am Lech – Oberndorf a.Lech

La propiedad



Número de propiedad: 25248041 - 86698 Oberndorf am Lech – Oberndorf a.Lech

La propiedad



Número de propiedad: 25248041 - 86698 Oberndorf am Lech – Oberndorf a. Lech

La propiedad



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Número de propiedad: 25248041 - 86698 Oberndorf am Lech – Oberndorf a. Lech

Una primera impresión

Bienvenido a su nuevo hogar: una casa que no deja nada que desear. A diferencia de una obra nueva, no hay tediosa fase de planificación, costos de construcción confusos ni largos períodos de espera. En cambio, encontrará la casa de sus sueños, perfectamente terminada y a un precio fijo, lista para entrar a vivir de inmediato. Solo falta el paisajismo. Arquitectura con carácter: calidad que se siente. Construida con ladrillo de alta calidad por un reconocido promotor regional, esta casa unifamiliar combina una meticulosa artesanía con una estética elegante. Detalles cuidadosamente elaborados, como las clásicas ventanas abatibles, el delicado estuco en la fachada y la entrada cubierta, subrayan la exclusividad de esta propiedad. Una vida al más alto nivel, diseñada con esmero hasta el último detalle. El corazón de la casa es el espacioso salón-comedor con cocina abierta: un lugar para reuniones, disfrute y tiempo compartido en familia. La cocina de diseño de alta gama, incluida en el precio de compra y con una elegante encimera de piedra natural, se integra armoniosamente con el diseño general y satisface todas las necesidades. Para disfrutar de agradables veladas, el salón ya cuenta con conexión para una chimenea de leña, ideal para relajarse en un ambiente elegante. Una moderna bomba de calor aire-agua y un sistema de ventilación central garantizan un clima interior agradable, mientras que la calefacción por suelo radiante en todas las habitaciones (excepto el lavadero) proporciona una calidez confortable. Espacio para todos: privacidad y confort. Con aproximadamente 240 m² de superficie habitable y 125 m² de superficie útil adicional, esta casa ofrece amplio espacio para toda la familia. En la planta superior, se encuentran cuatro dormitorios, que ofrecen un rincón privado para cada miembro de la familia. El baño principal cuenta con bañera exenta, ducha doble y lavabo, además de un vestidor abierto y acceso directo al dormitorio principal. Un baño infantil con ducha y un elegante aseo de cortesía en la planta baja completan la distribución. Un confort que inspira. Persianas y estores eléctricos en toda la casa, un garaje doble con acceso directo y una terraza cubierta ofrecen mayor comodidad para el día a día. El jardín invita a relajarse y descansar, un lugar donde la calidad de vida se hace tangible.

Número de propiedad: 25248041 - 86698 Oberndorf am Lech – Oberndorf a. Lech

Detalles de los servicios

- + hochwertige Ziegelbauweise (42,5 cm Ziegel) von regionalem Bauträger
- + liebevolle, exklusive Details wie Sprossenfenster und Stuck an der Fassade
- + zentrale Lüftungsanlage
- + zeitgemäße Luft-Wasser- Wärmepumpe
- + herrlicher Wohn-/Essbereich mit offener Küche
- + hochpreisige Küche mit Natursteinarbeitsplatte im Kaufpreis enthalten
- + Fußbodenheizung
- + knapp 240 m² Wohnfläche und 125 m² Nutzfläche
- + vier Schlafräume im Obergeschoss
- + freistehende Wanne im Masterbad, großzügige Dusche und Doppelwaschtisch
- + offener Ankleidebereich im Badezimmer
- + weiteres Badezimmer mit Dusche vorhanden
- + Gäste-WC im Erdgeschoss
- + elektrische Rollläden und Raffstoren
- + Doppelgarage mit Zugang ins Wohnhaus
- + überdachter Hauseingang und Terrasse
- + Hauswirtschaftsraum im EG mit Dusche und Waschbecken
- + hohe Decken mit 2,84 m
- + Wasserenthärtungsanlage

Número de propiedad: 25248041 - 86698 Oberndorf am Lech – Oberndorf a. Lech

Todo sobre la ubicación

Oberndorf am Lech liegt eingebettet in die reizvolle Landschaft des schwäbischen Donautals und bietet Familien mit gehobenem Anspruch ein ruhiges, naturnahes und gleichzeitig hervorragend angebundenes Zuhause. Die charmante Gemeinde im Landkreis Donau-Ries verbindet ländliche Lebensqualität mit kurzen Wegen in wirtschaftsstarke Städte wie Donauwörth, Augsburg und Ingolstadt. Auch München ist über die B2 und die Autobahn A8 gut erreichbar, was den Standort für Berufspendler besonders attraktiv macht.

Der Ort verfügt über eine ausgezeichnete Grundversorgung für den Alltag: Ein moderner Dorfladen inklusive Poststation und regionalem Sortiment. Eine liebevoll geführte Kinderkrippe, ein Kindergarten und Grundschule sowie ein vielfältiges Vereinsleben fördern das soziale Miteinander und machen das Dorfleben besonders familienfreundlich. Freizeitliebhaber kommen ebenfalls auf ihre Kosten – ob bei Spaziergängen und Radtouren entlang des Lechs oder beim Golfspielen auf dem nahegelegenen Golfplatz.

Trotz der naturnahen Lage genießen Bewohner in Oberndorf am Lech eine stabile Infrastruktur, ein sicheres Wohnumfeld und eine starke Gemeinschaft. Weiterführende Schulen, ärztliche Versorgung und Einkaufsmöglichkeiten finden sich in den benachbarten Städten und sind in wenigen Minuten erreichbar.

Für Familien, die Wert auf Ruhe, Qualität und eine strategisch günstige Lage legen, bietet Oberndorf am Lech die ideale Kombination aus Lebensqualität und Alltagstauglichkeit.

Hier erwartet Sie nicht nur ein Haus, sondern ein Zuhause – sofort beziehbar, hochwertig ausgestattet und ohne Kompromisse. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und erleben Sie, wie luxuriös Familienleben sein kann.

Número de propiedad: 25248041 - 86698 Oberndorf am Lech – Oberndorf a. Lech

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 18.4.2034.
Endenergiebedarf beträgt 28.70 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023.
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Número de propiedad: 25248041 - 86698 Oberndorf am Lech – Oberndorf a.Lech

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Judith Ernst

Im Weilbach-Haus | Baldingerstraße 21, 86720 Nördlingen

Tel.: +49 9081 - 60 42 67 0

E-Mail: donau-ries@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com