

Obermeitingen

## Maison individuelle avec véranda

**CODE DU BIEN: 25142035**



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

**PRIX D'ACHAT: 549.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 135 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 700 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25142035 - 86836 Obermeitingen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25142035 - 86836 Obermeitingen**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25142035	Prix d'achat	549.000 EUR
Surface habitable	ca. 135 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	4.5	Modernisation / Rénovation	2025
Chambres à coucher	3	État de la propriété	Modernisé
Salles de bains	1	Technique de construction	massif
Année de construction	2003	Surface de plancher	ca. 90 m <sup>2</sup>
Place de stationnement	2 x surface libre, 2 x Garage	Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 25142035 - 86836 Obermeitingen

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	112.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	05.10.2035	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2003

CODE DU BIEN: 25142035 - 86836 Obermeitingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25142035 - 86836 Obermeitingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25142035 - 86836 Obermeitingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25142035 - 86836 Obermeitingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25142035 - 86836 Obermeitingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25142035 - 86836 Obermeitingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25142035 - 86836 Obermeitingen

## La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

## GUTSCHEIN

...für eine kostenfreie  
und unverbindliche  
Immobilienbewertung

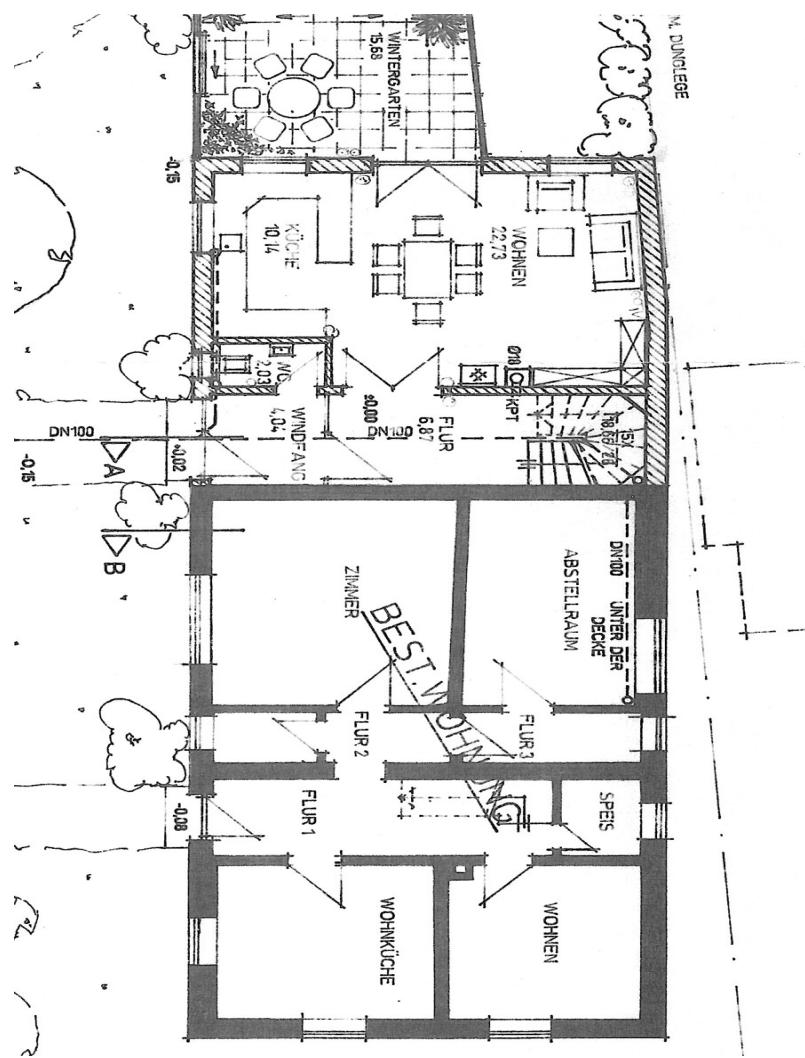
kontaktieren Sie  
uns gerne

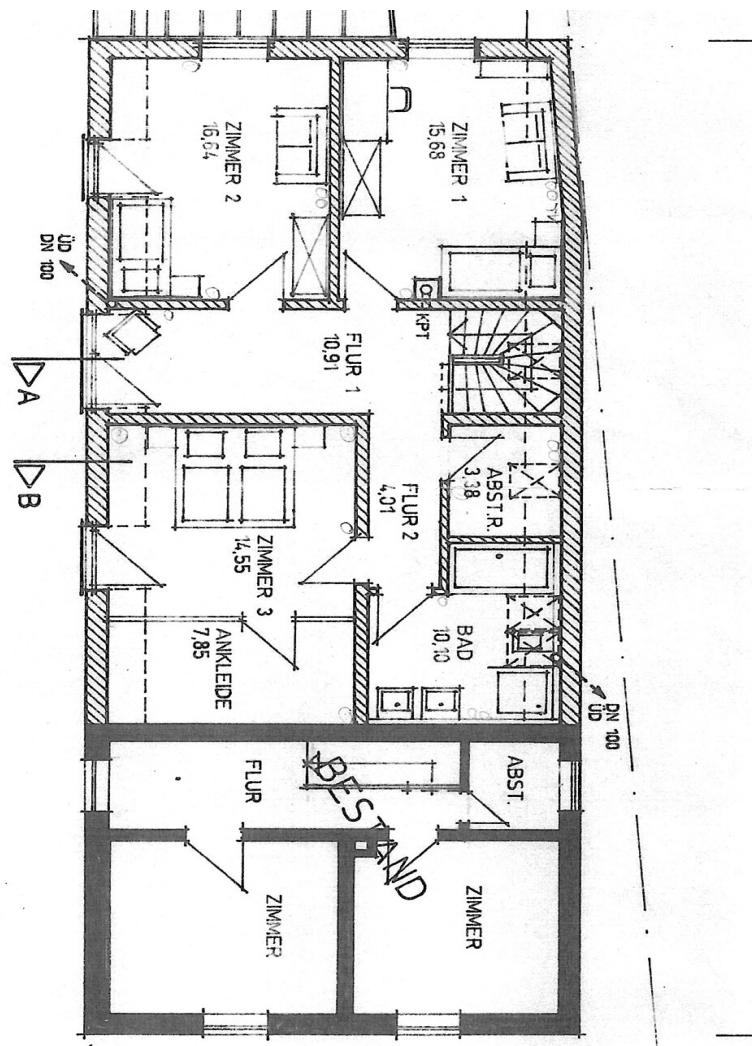
VON POLL IMMOBILIEN Landsberg am Lech  
+49 (0)8191 97 20 520  
landsberg@von-poll.com

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

**CODE DU BIEN: 25142035 - 86836 Obermeitingen**

## Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25142035 - 86836 Obermeitingen**

## Une première impression

Cette spacieuse maison offre environ 135 m<sup>2</sup> de surface habitable sur un terrain d'environ 700 m<sup>2</sup>. Construite en 2003, elle allie le charme traditionnel au confort moderne. Vous y trouverez une résidence attrayante et méticuleusement entretenue, répondant à de nombreux besoins. Elle comprend 4,5 pièces, dont trois chambres, offrant ainsi de vastes espaces de vie ou des espaces de travail séparés. Une salle de bains moderne, équipée d'installations haut de gamme, garantit confort et fonctionnalité. La maison bénéficie d'une excellente distribution : au rez-de-chaussée, la cuisine ouverte et le séjour, aux dimensions généreuses et donnant directement sur la véranda exposée ouest, sont particulièrement séduisants. Les étages supérieurs comprennent trois chambres, un bureau, une salle de bains, un dressing et une buanderie/débarras. Des revêtements de sol de qualité (carrelage, vinyle et stratifié) apportent une touche de modernité à chaque pièce. Un élégant poêle à bois complète l'ensemble, créant une atmosphère chaleureuse, notamment durant les mois les plus froids. Le système de chauffage au gaz moderne assure une chaleur efficace et fiable. L'excellente isolation de la toiture et les fenêtres à double vitrage contribuent à des performances énergétiques exceptionnelles. La véranda exposée ouest est un atout majeur de cette propriété, offrant un espace de vie supplémentaire utilisable toute l'année avec vue sur le jardin privé et bien entretenu. Une autre terrasse exposée ouest invite à la détente. Un atelier spacieux et plusieurs remises sont disponibles pour vos loisirs ou vos besoins professionnels. Un monte-voitures pratique peut être acheté séparément. Plusieurs garages et deux places de parking extérieures supplémentaires sont disponibles pour vos véhicules. L'espace de vie généreux, la flexibilité d'aménagement et les équipements modernes font de cette maison une opportunité remarquable pour les familles, les couples, les professionnels ou les indépendants. Laissez-vous convaincre par la qualité et la polyvalence de cette propriété lors d'une visite. La cuisine moderne, les équipements de salle de bains, les nombreux éléments intégrés et le poêle à bois, d'une valeur totale de remplacement d'environ 25 000 €, sont déjà inclus dans le prix d'achat. La propriété comprend deux maisons. La plus petite, située à l'avant, peut être achetée séparément pour 339 000 €. L'utilisation et l'aménagement des garages, de l'atelier et des pièces annexes peuvent être adaptés à vos souhaits et besoins. La superficie totale du terrain est d'environ 1 018 mètres carrés. Le lotissement n'a pas encore eu lieu. Si l'une des maisons jumelées vous intéresse, veuillez nous contacter. Nous serons ravis de répondre à vos questions, de vous fournir des informations complémentaires et de fixer un rendez-vous.

**CODE DU BIEN: 25142035 - 86836 Obermeitingen**

## Détails des commodités

großzügliches Wohnhaus  
effiziente Gasheizung  
moderne, helle Küche  
großzügliches Bad, mit Badmöbeln  
Handtuchheizkörper  
Kaminofen  
Wintergarten auf der Westseite  
Westterrasse  
hochwertige Fliesenböden  
moderne Vinyl- und Laminatböden  
teilweise raumhohe Fester  
teilweise Rolläden  
Werkstattbereich und KFZ-Hebebühne (optional)  
mehrere Schuppen  
2 Garagen und 2-3 Stellplätze

**CODE DU BIEN: 25142035 - 86836 Obermeitingen**

## Tout sur l'emplacement

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 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.

**CODE DU BIEN: 25142035 - 86836 Obermeitingen**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 25142035 - 86836 Obermeitingen**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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