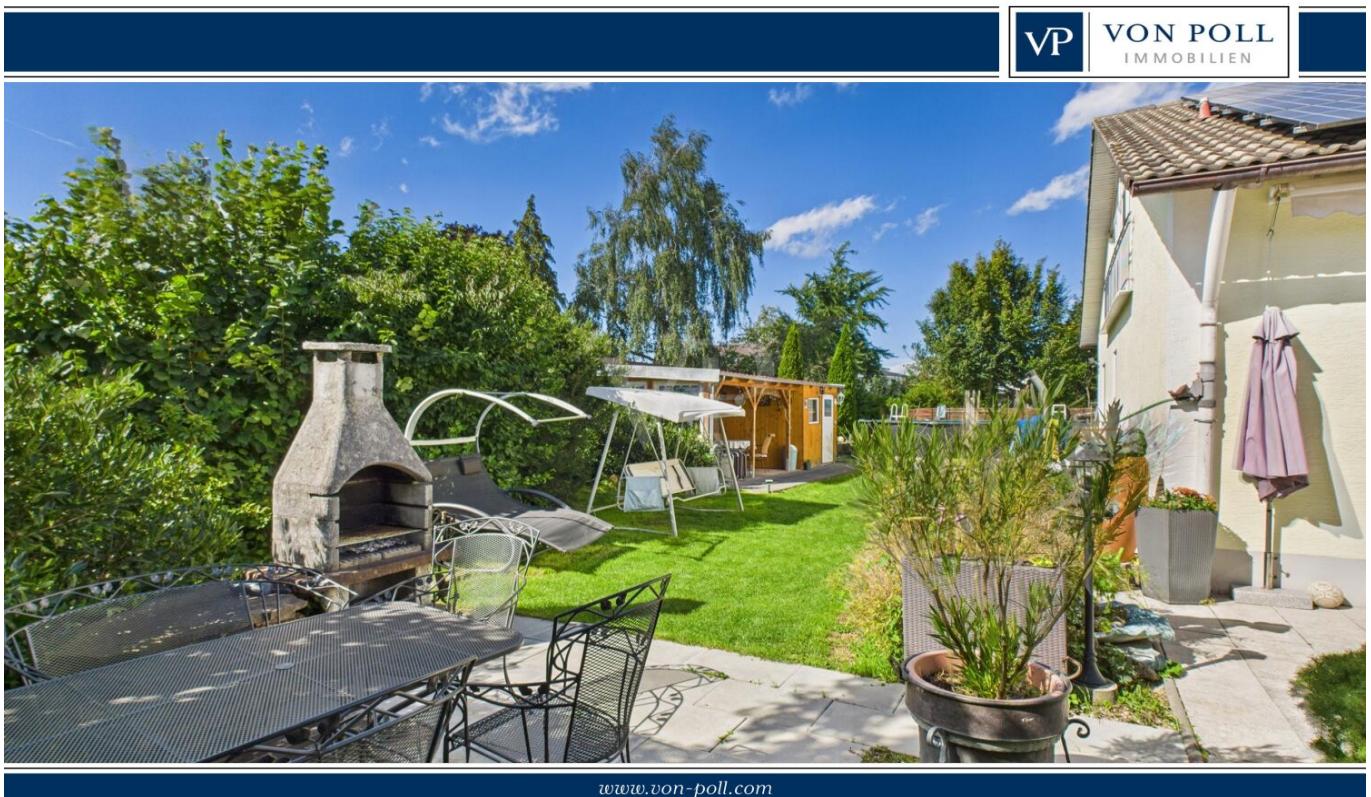


Untermeitingen – Untermeitingen

Espace de vie spacieux avec véranda et piscine

CODE DU BIEN: 25122122



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 949.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 253 m² • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 998 m²

CODE DU BIEN: 25122122 - 86836 Untermeitingen – Untermeitingen

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

CODE DU BIEN: 25122122 - 86836 Untermeitingen – Untermeitingen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25122122	Prix d'achat	949.000 EUR
Surface habitable	ca. 253 m ²	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	8	État de la propriété	Modernisé
Chambres à coucher	6	Technique de construction	massif
Salles de bains	3	Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine
Année de construction	1972		
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 1 x Garage		

CODE DU BIEN: 25122122 - 86836 Untermeitingen – Untermeitingen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Huile	Consommation d'énergie	214.60 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	09.04.2035	Classement énergétique	G
Source d'alimentation	Combustible liquide	Année de construction selon le certificat énergétique	1972

CODE DU BIEN: 25122122 - 86836 Untermeitingen – Untermeitingen

La propriété



CODE DU BIEN: 25122122 - 86836 Untermeitingen – Untermeitingen

La propriété



CODE DU BIEN: 25122122 - 86836 Untermeitingen – Untermeitingen

La propriété



CODE DU BIEN: 25122122 - 86836 Untermeitingen – Untermeitingen

La propriété



CODE DU BIEN: 25122122 - 86836 Untermeitingen – Untermeitingen

La propriété



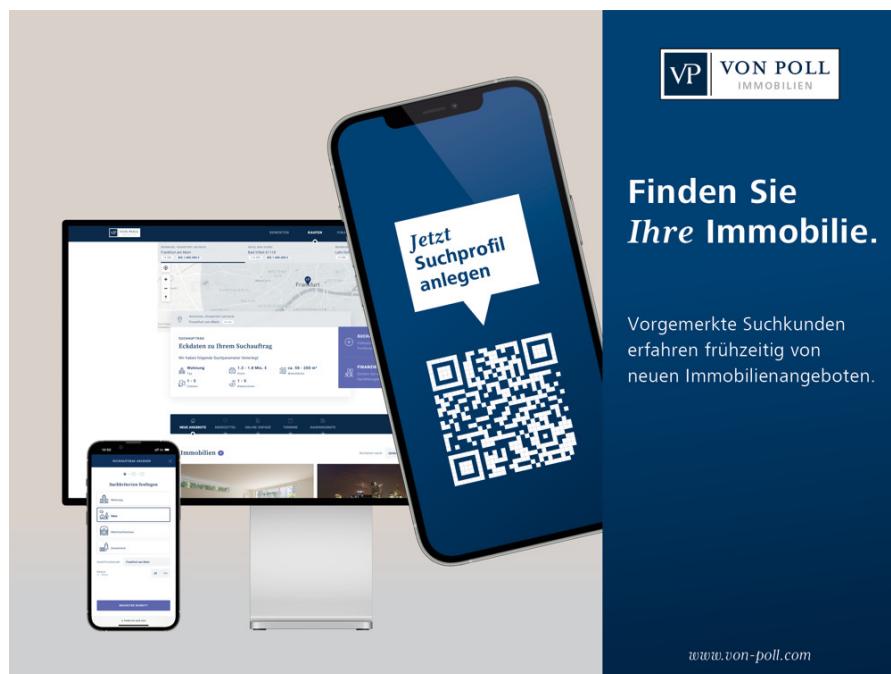
CODE DU BIEN: 25122122 - 86836 Untermeitingen – Untermeitingen

La propriété



CODE DU BIEN: 25122122 - 86836 Untermeitingen – Untermeitingen

La propriété



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

CODE DU BIEN: 25122122 - 86836 Untermeitingen – Untermeitingen

La propriété



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

CODE DU BIEN: 25122122 - 86836 Untermeitingen – Untermeitingen

Une première impression

Cette spacieuse maison individuelle se situe sur un terrain d'environ 998 m² dans un quartier résidentiel calme et offre de multiples possibilités d'aménagement avec une surface habitable d'environ 253 m², convenant aussi bien à un usage résidentiel que commercial. Son agencement bien pensé crée un foyer confortable pour les familles ou les couples exigeants qui apprécient l'espace et la flexibilité. La générosité des volumes est immédiatement perceptible dès l'entrée. Le vaste séjour/salle à manger, d'environ 56 m², offre un espace généreux pour les moments de partage et les réceptions. Un poêle à bois moderne assure une chaleur agréable et une ambiance chaleureuse lors des journées plus fraîches. Attenante, une véranda baignée de lumière agrandit l'espace de vie et invite à la détente tout au long de l'année. La cuisine équipée et spacieuse est dotée d'un îlot central moderne avec hotte aspirante BORA, alliant parfaitement plaisir culinaire et fonctionnalité. La salle à manger intégrée peut accueillir une grande table pour partager des repas conviviaux. L'appartement de deux pièces aménagé au dernier étage est particulièrement attrayant. Il est idéal comme logement indépendant pour des enfants adultes, des grands-parents, des invités ou pour un usage commercial. La flexibilité est essentielle : bureau à domicile, cabinet de travail ou espace de travail, une grande variété d'aménagements sont possibles. Le sous-sol offre de belles pièces supplémentaires, dont deux peuvent servir de chambres. Une salle de bain et des toilettes invités sont également disponibles. Le jardin paysager, à l'abri des regards, crée une atmosphère intime et paisible sur la terrasse. La piscine hors-sol, installée de façon permanente, avec son pool house attenant et son salon couvert, est un atout majeur : un cadre idéal pour se détendre en plein air. Un barbecue intégré permet d'organiser des réceptions conviviales. Les espaces supplémentaires sont pratiques : en plus d'un garage, on trouve un abri voiture et un atelier. Le système photovoltaïque moderne contribue significativement à l'efficacité énergétique de la maison. Le confort de vie, l'agencement généreux et la diversité des possibilités d'utilisation font de cette maison individuelle un choix idéal pour les familles en quête d'espace, ainsi que pour les personnes ayant besoin d'un espace de travail ou de bureaux supplémentaires. Laissez-nous vous convaincre de ses nombreux atouts lors d'une visite et contactez-nous pour prendre rendez-vous.

CODE DU BIEN: 25122122 - 86836 Untermeitingen – Untermeitingen

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25122122 - 86836 Untermeitingen – Untermeitingen

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25122122 - 86836 Untermeitingen – Untermeitingen

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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.

CODE DU BIEN: 25122122 - 86836 Untermeitingen – Untermeitingen

Contact

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

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergasse, 86150 Augsburg

Tel.: +49 821 - 50 89 062 1

E-Mail: augsburg@von-poll.com

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

www.von-poll.com