

Langweid am Lech / Foret – Langweid am Lech

## Maison jumelée moderne dans un quartier calme et prisé

**CODE DU BIEN: 25122123**



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

**PRIX D'ACHAT: 698.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 127 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 255 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25122123 - 86462 Langweid am Lech / Foret – Langweid am Lech

- 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: 25122123 - 86462 Langweid am Lech / Foret – Langweid am Lech**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25122123	Prix d'achat	698.000 EUR
Surface habitable	ca. 127 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maisons jumelles
Type de toiture	Toit en pavillon	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	4	État de la propriété	Bon état
Chambres à coucher	3	Technique de construction	massif
Salles de bains	1	Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine
Année de construction	2015		
Place de stationnement	2 x surface libre, 1 x Garage		

**CODE DU BIEN: 25122123 - 86462 Langweid am Lech / Foret – Langweid am Lech**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	89.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	23.09.2035	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2015

CODE DU BIEN: 25122123 - 86462 Langweid am Lech / Foret – Langweid am Lech

## La propriété



CODE DU BIEN: 25122123 - 86462 Langweid am Lech / Foret – Langweid am Lech

## La propriété



CODE DU BIEN: 25122123 - 86462 Langweid am Lech / Foret – Langweid am Lech

## La propriété



CODE DU BIEN: 25122123 - 86462 Langweid am Lech / Foret – Langweid am Lech

## La propriété



CODE DU BIEN: 25122123 - 86462 Langweid am Lech / Foret – Langweid am Lech

## La propriété



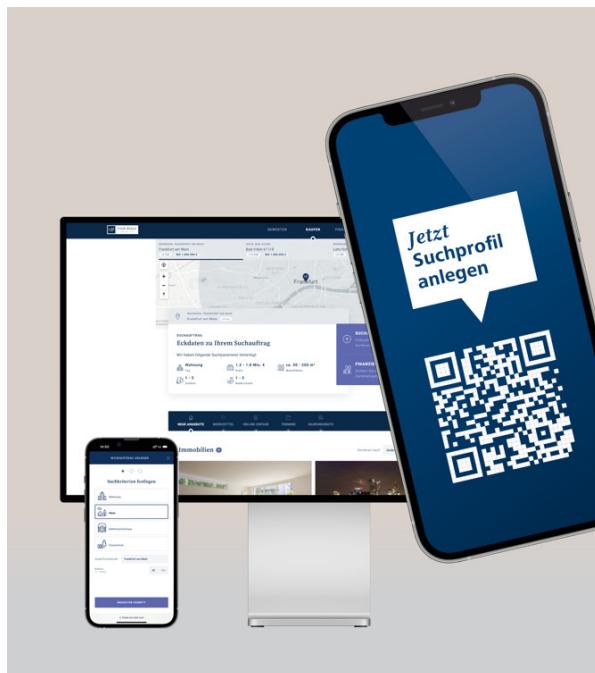
CODE DU BIEN: 25122123 - 86462 Langweid am Lech / Foret – Langweid am Lech

## La propriété



CODE DU BIEN: 25122123 - 86462 Langweid am Lech / Foret – Langweid am Lech

## La propriété



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkt Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://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: 25122123 - 86462 Langweid am Lech / Foret – Langweid am Lech**

## 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](mailto:augsburg@von-poll.com)

*Leading* REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD

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

**CODE DU BIEN: 25122123 - 86462 Langweid am Lech / Foret – Langweid am Lech**

## Une première impression

Située dans un quartier résidentiel calme et recherché, cette maison jumelée moderne, construite en 2015 selon des méthodes de construction robustes, offre un cadre de vie confortable et élégant grâce à son agencement bien pensé et ses finitions de haute qualité. L'entrée vous accueille dans une ambiance chaleureuse. Le hall d'entrée offre un espace généreux pour une armoire et des toilettes invités modernes. Le séjour/salle à manger ouvert, baigné de lumière grâce à ses grandes fenêtres, offre un cadre de vie agréable. Un poêle à bois apporte une touche chaleureuse et conviviale lors des journées plus fraîches. La cuisine attenante, moderne et équipée, séduit par ses appareils haut de gamme et son vaste plan de travail – idéale pour les passionnés de cuisine et de partage. À l'étage, deux chambres spacieuses attendent leurs nouveaux occupants. Parfaites comme havre de paix pour les parents et les enfants, elles peuvent également être aménagées en bureau. Une salle de bains moderne et de qualité, avec baignoire d'angle et douche séparée, complète l'espace de vie de ce niveau. Les combles aménagés offrent une chambre supplémentaire avec dressing et une pièce déjà préparée pour une salle de bains. Le sous-sol offre un espace supplémentaire aménageable en salle de loisirs, bureau ou espace de rangement. La terrasse couverte, équipée de chauffages infrarouges, est un atout majeur. Attenante au séjour/salle à manger ouvert, elle invite à la détente en plein air, quelle que soit la saison. Le jardin paysager, conçu avec un souci du détail exceptionnel, offre un vaste espace de loisirs, de jeux et de détente. Un garage avec accès direct au jardin, ainsi que deux places de parking supplémentaires, offrent une grande flexibilité de stationnement pour vous et vos invités. L'ensemble de la propriété est en excellent état. Son emplacement idéal, à la fois pratique et calme, permet un accès facile aux commerces, écoles, crèches et transports en commun. Le confort moderne, les finitions haut de gamme et l'agencement bien pensé sauront vous séduire. Nous serions ravis de vous fournir de plus amples informations ou d'organiser une visite. Découvrez par vous-même les qualités uniques de cette maison et laissez-vous séduire par ce bien d'exception. Nous attendons votre demande avec impatience !

**CODE DU BIEN: 25122123 - 86462 Langweid am Lech / Foret – Langweid am Lech**

## Détails des commodités

- ruhige, beliebte Lage
- energieeffiziente Bauweise
- durchdachter Grundriss
- moderne Einbauküche
- offener Wohn-/Ess-Bereich
- Kaminofen
- Gäste-WC
- Fußbodenheizung im Badezimmer
- vollständig unterkellert
- elektrische Rollläden
- Pergola mit ALU-Überdachung und Infrarotstrahler
- schön angelegter Garten
- Garage mit Tür zum Garten
- 2 PKW-Stellplätze

**CODE DU BIEN: 25122123 - 86462 Langweid am Lech / Foret – Langweid am Lech**

## Tout sur l'emplacement

Langweid am Lech ist eine aufstrebende Gemeinde mit knapp 9.000 Einwohnern und liegt ca. 15 km nördlich von Augsburg an der vierspurig ausgebauten Bundesstraße 2. In den verschiedenen Gemeindeteilen haben junge Familien die Möglichkeit, aus insgesamt vier Kitas oder Kindergärten zu wählen. In Langweid gibt es eine Grund-, Haupt- und Mittelschule, die auch eine Mittagsbetreuung anbietet. Das Medizinische Versorgungszentrum (MVZ) in der Achsheimer Straße fungiert als zentrale Anlaufstelle für die ärztliche Versorgung, mit Ärzten und Ärztinnen in den Bereichen Allgemein- und Innere Medizin sowie einem großen Team von medizinischem Fachpersonal.

Besonders hervorzuheben ist das rege Vereinsleben wie die Freiwillige Feuerwehr sowie die Musik- und Schützenaktivitäten. Zudem gibt es verschiedene Vereine für Indoor- und Outdoorsport sowie die Lechfischerei.

Dank der Nähe zum Lech, einem nahe gelegenem Wald und dem nur wenige Minuten entfernten Langweider See können Naturliebhaber ihre Freizeit aktiv gestalten. Ein weit verzweigtes Netz von Rad- und Wanderwegen lädt zu sportlichen Aktivitäten ein. Genießen Sie lange Spaziergänge in der frischen Luft und entspannen und entschleunigen Sie Geist und Seele.

**CODE DU BIEN: 25122123 - 86462 Langweid am Lech / Foret – Langweid am Lech**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 89.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

**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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 25122123 - 86462 Langweid am Lech / Foret – Langweid am Lech**

## 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](mailto:augsburg@von-poll.com)

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

---

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