

Fuchstal / Seestall

# Bungalow in Ortsrandlage

????????? ??????????: 22142039

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)???? ??????: 680.000 EUR • ??????????: ca. 132 m<sup>2</sup> • ??????????: 5 • ??????? ????: 1.118 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 22142039 - 86925 Fuchstal / Seestall

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 22142039 - 86925 Fuchstal / Seestall

?? ??? ??????

???????? ??????????	22142039	????? ???????	680.000 EUR
????????????	ca. 132 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	????????????????
???????????????? ???	?????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????????	5	????? ??????????????	2005
???????????????? ???	3	??????????	????????
????????????		????????????????	
????????????	1	????????????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
????? ?????????????	1970	??????	
?????? ?????????????	1 x ????????????? ?????? ??????????????, 1 x ???????	????????	?????????, ??????, ???????????????? ?????????

????????? ??????????: 22142039 - 86925 Fuchstal / Seestall

?????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ????????????	OEL	????????? ??????? ??????????????	285.00 kWh/m <sup>2</sup> a
?????????????? ?????????????????? ????????? ???	13.04.2033	????????????? ???????????????? ?????????????	H
????? ?????????????	?????		

???????? ??????????: 22142039 - 86925 Fuchstal / Seestall

?? ?????????



???????? ??????????: 22142039 - 86925 Fuchstal / Seestall

?? ?????????



??????? ???????: 22142039 - 86925 Fuchstal / Seestall

?? ????????



???????? ??????????: 22142039 - 86925 Fuchstal / Seestall

?? ?????????



???????? ??????????: 22142039 - 86925 Fuchstal / Seestall

?? ????????



???????? ??????????: 22142039 - 86925 Fuchstal / Seestall

?? ?????????



???????? ??????????: 22142039 - 86925 Fuchstal / Seestall

?? ?????????



???????? ??????????: 22142039 - 86925 Fuchstal / Seestall

?? ?????????

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)





??????? ???????: 22142039 - 86925 Fuchstal / Seestall

??? ?????? ???????????

In traumhafter Ortsrandlage von Seestall, erwartet Sie dieser, im Jahr 1970 mit viel Liebe zum Detail geplante und massiv gebaute, freistehende Bungalow. Ihr neues Zuhause befindet sich auf einem sonnigen, ca. 1.118 m<sup>2</sup> großen Grundstück, mit einem unverbaubaren Blick auf den Lech. Durch die schön angelegten Büsche und Bäume ist das Grundstück kaum einsehbar und bietet Ihnen daher eine hohe Privatsphäre. Im Eingangsbereich erwartet Sie eine großzügige Diele, mit seperatem WC. Vom Flur aus gelangen Sie u.a. in das Untergeschoss, mit zwei großen Kellerräumen, dem Waschmaschinenplatz, dem Tankraum und einem Technikraum mit Dusche. Von der Eingangsdielen haben Sie auch einen direkten Zugang zur Küche, dem Wohnzimmer sowie zu den drei Schlafräumen. Über die Küche gelangen Sie in das großzügige Esszimmer, mit direktem Zugang zum sehr gut belichteten und ca. 28 qm großem Wohnzimmer. Die ehemalige Loggia wurde später zu einem weiteren, großzügigen Wohn-/ Arbeitsraum ausgebaut. Zwei der drei Schlafzimmer, sowie das Wohn-/Arbeitszimmer haben direkten Zugang zum Garten. Die teilweise zum Esszimmer geöffnete Küche kann, durch Entfernen der halbhohe Wand, mit wenig Aufwand, nochmals vergrößert werden. Sinnvolle Modernisierungsarbeiten, wie der Einbau von Kunststoffen, die Erneuerung der Dacheindeckung sowie Anstricharbeiten, wurden in den Jahren 2001 bis 2009 durchgeführt. Eine Modernisierung des Bades, des WC's, der Böden, der Türen, der Küche, sowie der Heizungsanlage, sollte jedoch eingeplant werden. Der Bungalow hat eine Wohnfläche von ca. 132 qm, einschl. 25 % Ansatz der großzügigen Terrassenflächen. Diese Immobilie wird Sie aufgrund der tollen Aussicht und der ruhigen Lage, sofort begeistern. Bei Interesse freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme.

??????? ???????: 22142039 - 86925 Fuchstal / Seestall

???????????????? ???? ??????????

- massive Bauweise
- Einzelgarage
- Außenstellplatz
- Isolierverglasung/Kunststofffenster
- Rolläden
- tolle Belichtung durch große Fensterflächen
- komplett unterkellert
- Einbauküche
- Dusche im UG
- separates WC
- Fliesen- und Teppichböden
- Tank mit 12.000 L Fassungsvermögen
- Abstellraum neben der Garage
- große, kaum einsehbare Gartenfläche
- Gartentor mit Ausgang zur Lechseite

??????? ???????: 22142039 - 86925 Fuchstal / Seestall

??? ??? ??? ???????????

Seestall ist ein Ortsteil der Gemeinde Fuchstal im oberbayerischen Landkreis Landsberg am Lech. Der Ort liegt auf ca. 620 m über Seehöhe und beherbergt ca. 600 Einwohner. Die A96 sowie Landsberg am Lech sind innerhalb von nur 10 Minuten zu erreichen. Von dort aus sind dann die größere Städte wie Augsburg und München, in ca. 30 Min. zu erreichen. Das Haus liegt in einem tollen und sehr ruhigen Wohngebiet, in Ortsrandlage von Seestall, mit direktem Blick auf den Lech. Gaststätten, eine Apotheke, die Grundschule, der Kindergarten, verschiedene Ärzte, sowie Geschäfte für den täglichen Bedarf, sind mit dem Auto in ca. 5 Min. zu erreichen. Eine Bushaltestelle sowie ein Spielplatz, befinden sich im nahen Umfeld und direkt im Ort erfreuen Sie sich am "Seestaller Dorfladen", wo Sie Köstlichkeiten und Dinge des täglichen Bedarfs erhalten. Seestall hat ein abwechslungsreiches Vereinsleben, Kontakte knüpfen Sie schnell im Fussball-, Tennis-, Stockschi-, oder Lechfischer-Verein. Weitläufige Wiesen, Felder und Wälder laden zum Radeln und Wandern ein. Der nahegelegene Lech ist im Sommer eine tolle Möglichkeit, um sich zu erfrischen. Weitere herrliche Badeseen wie zum Beispiel der Ammersee sind mit dem Auto in wenigen Fahrminuten zu erreichen. Im Winter erreichen Sie in einer Stunde verschiedene Skigebiete in den Alpen. Wohnen Sie dort, wo andere gerne Urlaub machen.

??????? ???????: 22142039 - 86925 Fuchstal / Seestall

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.4.2033. Endenergiebedarf beträgt 285.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970. Die Energieeffizienzklasse ist H.

???????? ??????????: 22142039 - 86925 Fuchstal / Seestall

????????????? ??????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Dirk Bolsinger

---

Hinterer Anger 305 Landsberg am Lech  
E-Mail: [landsberg@von-poll.com](mailto:landsberg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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