

Obermeitingen

## Einfamilienhaus mit Wintergarten

???????? ??: 25142035

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)???? ??: 549.000 EUR • ??: ca. 135 m<sup>2</sup> • ??: 4.5 • ??: 700 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25142035 - 86836 Obermeitingen

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

???????? ?????????: 25142035 - 86836 Obermeitingen

?? ??? ??????

???????? ?????????	25142035
????????????	ca. 135 m²
????? ??????	????????????? ?????
????????	4.5
???????????? ???	3
?????????	
?????????	1
????? ?????????????	2003
????? ?????????????	2 x ??????????? ????? ?????????????, 2 x ???????

????? ???????	549.000 EUR
?????	???????????? ????????????????
????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ?????????????	2025
???????? ????????????	???????
???????????????????? ??????	ca. 90 m²
??????	????????, WC ????????????, ?????, ?????

??????? ???????: 25142035 - 86836 Obermeitingen

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ???????????	BEDARF
????? ???????????	??????	??????? ??????? ???????????	112.60 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	05.10.2035	???????????? ?????????????? ???????????	D
????? ???????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	2003



??????? ?????????: 25142035 - 86836 Obermeitingen

?? ????????





??????? ?????????: 25142035 - 86836 Obermeitingen

?? ????????





??????? ?????????: 25142035 - 86836 Obermeitingen

?? ????????





??????? ?????????: 25142035 - 86836 Obermeitingen

?? ????????





??????? ???????: 25142035 - 86836 Obermeitingen

?? ???????



??????? ?????????: 25142035 - 86836 Obermeitingen

?? ????????





??????? ?????????: 25142035 - 86836 Obermeitingen

?? ????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

# GUTSCHEIN

...für eine kostenfreie  
und unverbindliche  
Immobilienbewertung

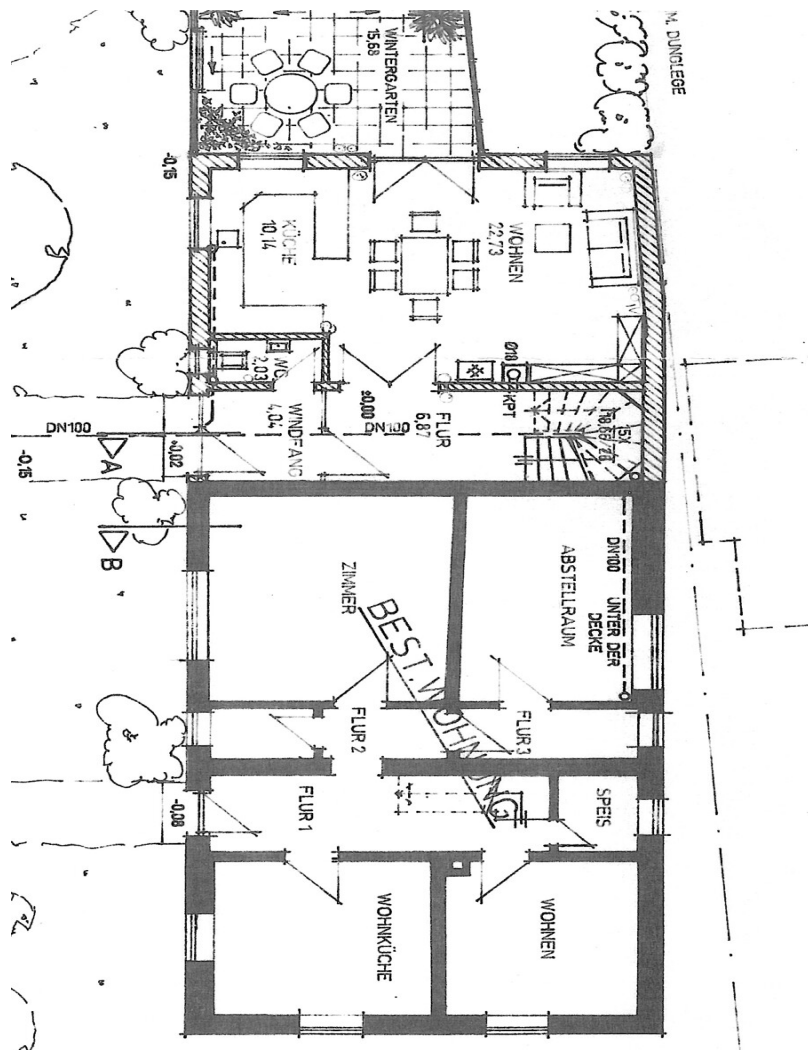
kontaktieren Sie  
uns gerne

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

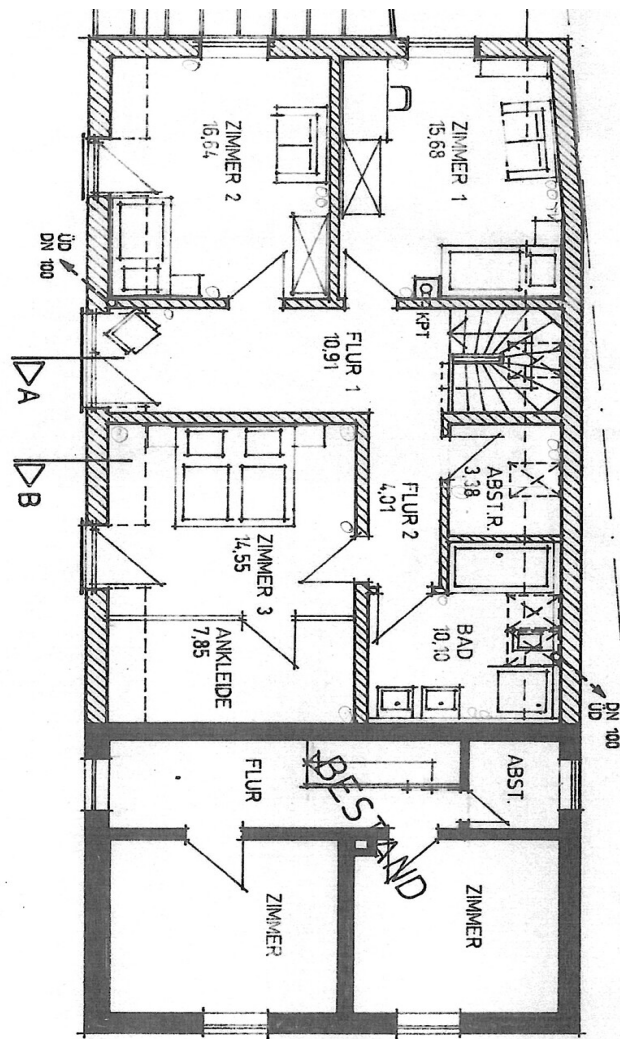
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

???????? ?????: 25142035 - 86836 Obermeitingen

??????







???? ? ?????? ??? ?????? ?? ?????????? ?? ?????????? ??? ?????????? ??? ??? ?????????? ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ?????????????? ??? ?????????? ??? ??????????????

??????? ???????: 25142035 - 86836 Obermeitingen

## ??? ?????? ?????????

Dieses großzügige Haus präsentiert sich mit einer Wohnfläche von ca. 135 m<sup>2</sup> auf einem etwa 700 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Diese im Jahr 2003 errichtete Immobilie vereint traditionellen Charme mit modernen Ausstattungsdetails. So erwartet Sie ein attraktives, äußerst gepflegtes Domizil, das vielfältigen Ansprüchen gerecht wird.

Insgesamt stehen Ihnen 4,5 Zimmer zur Verfügung, davon drei Schlafzimmer, sodass großzügiges Wohnen oder separates Arbeiten jederzeit möglich ist. Ein modernes Badezimmer mit hochwertigen Badmöbeln sorgen für Komfort und Funktionalität. Die Immobilie besticht durch eine exzellente Raumaufteilung: Im Erdgeschoss begeistern die offene, großzügige Küche und das Wohnzimmer mit direktem Zugang zum Wintergarten auf der Westseite. In den Obergeschossen befinden sich dann drei Schlaf-, Arbeitszimmer, das Bad, eine Ankleide und ein Hauswirtschafts-/Abstellraum.

Hochwertige Fliesen-, Vinyl- und Laminatböden verleihen jedem Raum einen modernen Akzent. Ergänzt wird dies durch einen eleganten Kaminofen, der besonders in der kühleren Jahreszeit eine angenehme Atmosphäre schafft.

Die moderne Gasheizung bringt effiziente, zuverlässige Wärme; die gute Dachdämmung sowie die Kunststoff-Isolierverglasung der Fenster trägt zudem zu hervorragenden Dämmwerten und niedrigen Energiekosten bei. Der Wintergarten auf der Westseite ist ein Highlight der Immobilie und schafft ganzjährig zusätzlichen Lebensraum mit Blick in den gepflegten und nicht einsehbaren Garten. Eine weitere Terrasse, mit Westausrichtung, lädt zum Verweilen ein.

Für handwerkliche, vielfältige Hobbys oder berufliche Ansprüche stehen eine großzügige Werkstatt und mehrere Schuppen bereit. Optional kann in Abstimmung eine praktische Auto-Hebebühne erworben werden. Für Ihre Fahrzeuge stehen gleich mehrere Garagen sowie zwei zusätzliche Außenstellplätze zur Verfügung.

Das großzügige Platzangebot, flexible Nutzungsmöglichkeiten und die moderne Ausstattung machen dieses Haus zu einer bemerkenswerten Gelegenheit für Familien, Paare, Berufstätige oder Selbstständige. Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von der Qualität und Vielseitigkeit dieser Immobilie überzeugen.

Die moderne Küche, die Badmöbel, die verschiedenen Einbauten sowie der Kaminofen, mit einen Gesamtneuwert von ca. € 25.000,- sind im Kaufpreis bereits enthalten. Auf dem



Grundstück befinden sich zwei Häuser. Das kleinere Vorderhaus kann in Abstimmung für € 339.000 erworben werden. Die Nutzung und Zuordnung der Garagen, der Werkstatt und der Nebenräume, kann je nach Wunsch/Anforderung abgestimmt werden

Das Gesamtgrundstück hat eine Fläche von ca. 1.018 qm. Eine Teilung ist noch nicht durchgeführt. Bei Interesse an einer der Haushälften, bitte wir um Ihre entsprechende Anfrage. Für Fragen, weitere Informationen und Terminvereinbarungen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

??????? ???????: 25142035 - 86836 Obermeitingen

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

großzügiges Wohnhaus  
effiziente Gasheizung  
moderne, helle Küche  
großzügiges 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

??????? ???????: 25142035 - 86836 Obermeitingen

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

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 km². 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.



??????? ?????????: 25142035 - 86836 Obermeitingen

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis 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.

??????? ?????????: 25142035 - 86836 Obermeitingen

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

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

Dirk Bolsinger

---

Hinterer Anger 305, 86899 Landsberg am Lech

Tel.: +49 8191 - 97 20 52 0

E-Mail: landsberg@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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