

Obermeitingen

Modernisiertes Einfamilienhaus

????????? ??????????: 25142035a



???? ??????: 339.000 EUR • ??????????: ca. 95 m² • ??????: 4 • ?????? ????: 300 m²

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

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??????? ???????????
- ☐ ??? ?????? ???????????
- ☐ ?????????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ??????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ??????????????????

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

?? ??? ??????

???????? ??????????	25142035a
????????????	ca. 95 m²
?????? ???????	???????????????? ??????
?????????	4
????????????? ???	2
????????????	
???????????	2
????? ??????????????	1975
?????? ??????????????	1 x ?????????????
	?????? ??????????????,
	1 x ????????

????? ????????	339.000 EUR
??????	?????????????
	?????????????????
?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ????????????????	2025
?????????	?????????
???????????????	
?????????????????????????	ca. 50 m²
??????	
????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ????????????????? ?????????

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

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ??????????	BEDARF
????? ???????????	??????	??????? ??????? ??????????	178.60 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	30.09.2035	?????????? ?????????????? ??????????	D
????? ???????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1975

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

?? ????????



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

?? ????????



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

?? ????????



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

?? ????????



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

?? ????????



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

?? ????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

GUTSCHEIN

...für eine kostenfreie
und unverbindliche
Immobilienbewertung

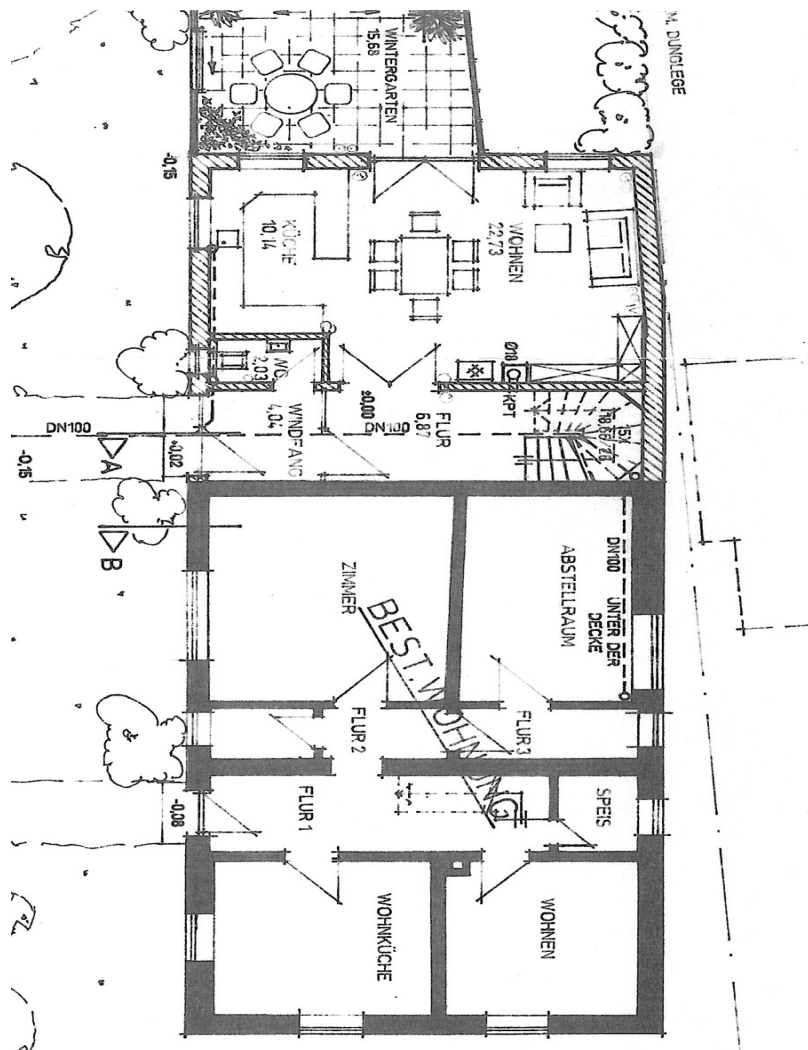
kontaktieren Sie
uns gerne

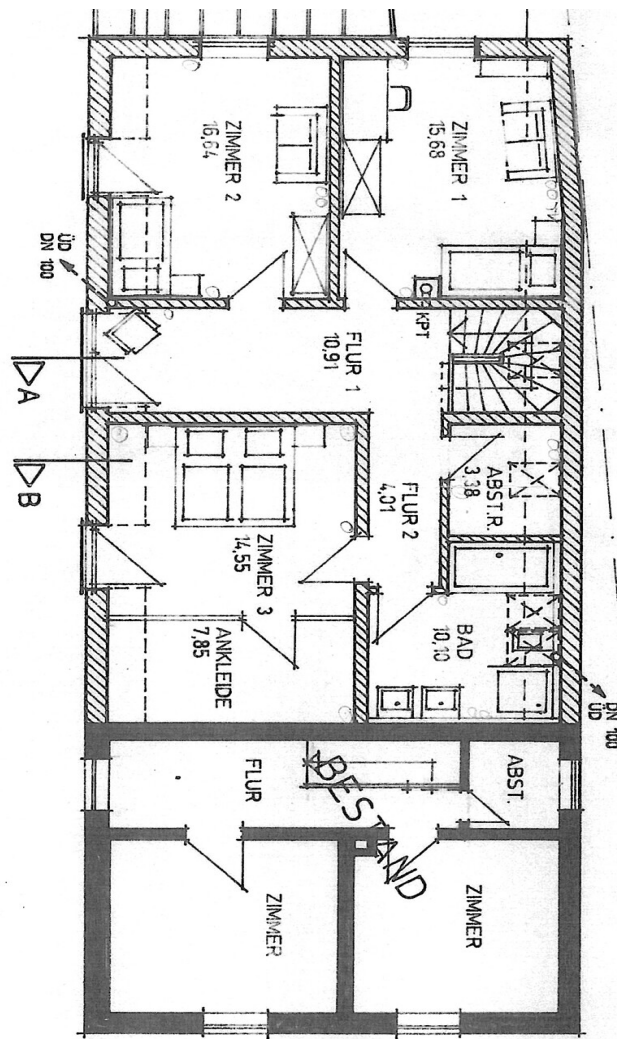
VON POLL IMMOBILIEN Landsberg am Lech
+49 (0)8191 97 20 520
landsberg@von-poll.com

www.von-poll.com

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

?????????





???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ?? ??????? ?? ?? ??????. ??? ??
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ?? ?????????? ?? ???????????.

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

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

Dieses im Jahr 1975 errichtete Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 95 m² liegt auf einem insgesamt 1.018 m² großen Grundstück. Der noch zuzuordnende Grundstücksanteil beträgt ca. 300 qm. Eine umfassende Komplettmodernisierung der Immobilie erfolgte im Jahr 2018, während in den Jahren 2022 bis 2025 weitere Modernisierungsmaßnahmen (teilweise Türen, Anstrich, Bad, WC, Böden, usw.) umgesetzt wurden. So erwartet Sie ein modernisiertes, äußerst gepflegtes Domizil, das vielfältigen Ansprüchen gerecht wird.

Das Haus hat 4 Zimmer, davon 2 Schlafzimmer sowie eine zusätzliche Ausbaureserve (1-2 Zimmer) im Dachgeschoss. Das moderne Badezimmer mit praktischen Badmöbeln, die zusätzliche separate Dusche und das WC im EG sorgen für Komfort und Funktionalität. Weiter im EG erwarten Sie ein Wohnzimmer, die Küche, ein Esszimmer, ein WC, ein Duschbad sowie Dielen- und Abstellbereiche. Ein Hauswirtschaftsraum, im EG bietet zusätzlichen Stauraum und unterstützt effiziente Abläufe im Alltag. Im Obergeschoss befinden sich dann zwei Schlafzimmer, der Flurbereich und das Bad. Die Teilunterkellerung des Hauses rundet die Stauraumkapazitäten ab.

Die moderne Gasheizung sorgt für effiziente, zuverlässige Wärme; die nachträglich eingebrachte Dachdämmung sowie die Kunststoff-Isolierverglasung der Fenster trägt und niedrigen Energiekosten bei. Der tatsächliche Energieverbrauch liegt deutlich unter der Angabe des Energiebedarfswertes.

Für handwerklich begabte Nutzer stehen optional, eine großzügige Werkstatt und mehrere Schuppen bereit. Zusätzlich kann in Abstimmung eine praktische Auto-Hebebühne erworben werden. Für Ihre Fahrzeuge stehen eine Garage sowie ein Außenstellplätze zur Verfügung. Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von der Qualität und Vielseitigkeit dieser Immobilie überzeugen.

Die moderne Küche, die Bad- und WC-Möbel, mit einen Gesamtneuwert von ca. € 10.000,- sind im Kaufpreis bereits enthalten. Es stehen auf dem Gesamtgrundstück zwei Häuser zu Verfügung. Bei Interesse an einer der Haushälften, bitte wir um Ihre entsprechende Anfrage. Der entsprechende Grundriss dieses Hauses ist mit dem Hinweis "Bestand" bezeichnet. Die Terrasse wurde mit 25 % in der Wohnfläche angesetzt. Für Fragen, weitere Informationen und Terminvereinbarungen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

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

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

Vorderhaus von insgesamt zwei separaten Wohnhäusern
effiziente Gasheizung aus 2018
moderne, helle Küche
modernes Bad
Hauswirtschaftsraum mit zusätzlicher Dusche
seperates WC
Südterrasse
hochwertige Fliesenböden
moderne Vinyl- und Laminatböden
Parkettboden im Wohnzimmer
Isolierglsfenster
teilweise Verdunkelung mit Rolläden
Werkstattbereich (optional)
mehrere Schuppen (optional)
Ausbaureserve im DG
1 Garagen und 1 Stellplatz

??????? ???????: 25142035a - 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.

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

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 178.60 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

??????? ???????: 25142035a - 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