

## Oberndorf am Lech – Oberndorf a.Lech

?? ?????? ?????? ?????? ?????????????????? ??? ??????  
?? ?????, ?????? ??? ?????? - ?????????????????? ?????  
??? ??????????????.

????????? ??????????: 25248041



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

???? ??????: 895.000 EUR • ??????????: ca. 238,8 m<sup>2</sup> • ??????: 5 • ?????? ????: 713 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25248041 - 86698 Oberndorf am Lech – Oberndorf a.Lech

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

???????? ??????????: 25248041 - 86698 Oberndorf am Lech – Oberndorf a.Lech

?? ??? ??????

???????? ??????????	25248041
????????????	ca. 238,8 m <sup>2</sup>
????? ??????	???????????????? ?????
????????	5
???????????? ??? ????????	4
????????	2
???? ?????????????	2023
????? ?????????????	2 x ??????

???? ??????	895.000 EUR
?????	???????????? ????????????????
????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????? ????????????	??????
???????????????????? ?????	ca. 126 m <sup>2</sup>
??????	???????, WC ????????????, ???????????????? ???????

??????? ???????: 25248041 - 86698 Oberndorf am Lech – Oberndorf a.Lech

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

?????????? ??????????	????????????? ??????????	????????????????? ????????????	BEDARF
????? ????????????	???????????????	??????? ??????? ????????????	28.70 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	18.04.2034	???????????? ???????????????? ????????????	A+
????? ????????????	?????????????	????? ????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	2023

??????? ???????? : 25248041 - 86698 Oberndorf am Lech – Oberndorf a. Lech

?? ????????





??????? ?????????: 25248041 - 86698 Oberndorf am Lech – Oberndorf a.Lech

?? ????????



??????? ???????: 25248041 - 86698 Oberndorf am Lech – Oberndorf a.Lech

?? ????????



??????? ???????? : 25248041 - 86698 Oberndorf am Lech – Oberndorf a. Lech

?? ????????



**VON POLL IMMOBILIEN**

**Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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





??????? ?????????: 25248041 - 86698 Oberndorf am Lech – Oberndorf a.Lech

?? ????????



??????? ???????: 25248041 - 86698 Oberndorf am Lech – Oberndorf a.Lech

?? ???????





??????? ?????????: 25248041 - 86698 Oberndorf am Lech – Oberndorf a.Lech

?? ????????



??????? ?????????: 25248041 - 86698 Oberndorf am Lech – Oberndorf a.Lech

?? ????????





??????? ?????????: 25248041 - 86698 Oberndorf am Lech – Oberndorf a. Lech

?? ????????



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

??????? ?????????: 25248041 - 86698 Oberndorf am Lech – Oberndorf a.Lech

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

????? ???????? ??? ??? ??? ????? – ??? ?????? ??? ??? ?????? ?????? ??????????????.  
?? ?????????? ?? ??? ?????????? ??????????, ??? ???????? ?????????????? ????  
?????????????, ?????????????? ??????? ?????????????? ? ???????? ?????????????? ??????????. ???'  
?????, ?? ??????? ??? ?????? ?????????????????? ?????? ??? ?????????? ??? ?? ?????????? ????  
– ??????? ??? ?????? ??????????????. ?? ?????? ??? ?????????????? ?? ?????? ?????? ?  
????????????? ??? ??????. ?????????????????? ?? ?????????? – ?????????? ??? ?????????? ??  
?????????. ?????????????????? ?? ??????? ??????? ?????????????? ??? ?????? ?????????, ???????  
?????????????????, ??? ? ?????????????????? ?????????? ??? ?????????????? ?????????? ?? ???  
????? ??????????. ??????????????? ?? ?????, ??? ? ??????? ?????????? ?? ??????????,  
????? ??? ???? ??????? ??? ??? ?????????????? ??????, ?????????????????? ???  
????????????????? ?????????? ?????? ??? ??????????. ?????? ??? ?????????? ??????? –  
?????????????? ?? ??????? ?????? ??? ?????????? ??????????????. ? ?????? ??? ???????  
????? ? ?????????? ?????? ?????????????? ??? ?????????????? ?? ??? ??????? ????????? –  
????? ?????? ??? ?????????????????, ?????????? ??? ?????????????? ?????????????? ??????. ?  
????????????? ?????????? ?????????????, ??? ?????????????????? ?????? ?????? ?????? ???  
????????? ??? ?????? ?????? ??? ?????? ?????, ?????????????? ?????????? ??? ??????????  
????????????? ??? ??? ?????? ??????? ??????????????. ??? ?????? ??????, ?? ??????  
????????? ??? ??????? ??? ?????? ?? ????? – ??????? ??? ?????? ?????????????? ?? ???  
????? ??????????????. ??? ?????????? ?????? ?????????????? ?????-????? ??? ??? ??????????  
????????? ?????????????? ??????????????? ??? ?????????? ?????????????? ?????, ??? ?  
????????????????? ?????????? ?? ??? ?? ??????? (????? ??? ?? ??????????? ?????????)  
????????? ?????? ??????????. ?????? ??? ?????? - ?????????????????? ??? ??????. ?? ???????  
240 ?.? ?????? ?????????????? ??? 125 ?.? ?????????? ?????????? ?????, ??? ????  
????????????? ??????? ??? ???? ??? ??????????????. ????? ?????? ?????, ?????????  
????????? ??????????????, ??? ?????????? ?????????? ?????????????? ??? ?????? ?????? ???  
?????????????????. ?? ?????? ??????? ?????????? ?????????????? ??????????, ?????? ?????? ???  
????????, ?????? ??? ??????? ?????? ?????????????????? ??? ?????? ?????????? ??? ??????  
?????????????????. ??? ??????? ??????? ?? ?????? ??? ??? ?????? ?????????? ?????????????  
??? ?????????? ?????????????????? ?? ??????????????. ?????? ??? ??????. ?????????? ????  
??? ??????? ?? ??? ?? ?????, ??? ?????? ??????? ?? ?????? ?????????? ??? ?????? ???  
??? ?????????? ?????????? ?????????????? ?????????? ?????? ?????? ?????????????? ??? ? ?????  
??? ?????????? ?? ?????????????? ??? ?? ?????????????? - ??? ?????? ????? ? ?????????? ?????  
????????? ?????.

??????? ???????: 25248041 - 86698 Oberndorf am Lech – Oberndorf a. Lech

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

- + hochwertige Ziegelbauweise (42,5 cm Ziegel) von regionalem Bauträger
- + liebevolle, exklusive Details wie Sprossenfenster und Stuck an der Fassade
- + zentrale Lüftungsanlage
- + zeitgemäße Luft-Wasser- Wärmepumpe
- + herrlicher Wohn-/Essbereich mit offener Küche
- + hochpreisige Küche mit Natursteinarbeitsplatte im Kaufpreis enthalten
- + Fußbodenheizung
- + knapp 240 m² Wohnfläche und 125 m² Nutzfläche
- + vier Schlafräume im Obergeschoss
- + freistehende Wanne im Masterbad, großzügige Dusche und Doppelwaschtisch
- + offener Ankleidebereich im Badezimmer
- + weiteres Badezimmer mit Dusche vorhanden
- + Gäste-WC im Erdgeschoss
- + elektrische Rollläden und Raffstoren
- + Doppelgarage mit Zugang ins Wohnhaus
- + überdachter Hauseingang und Terrasse
- + Hauswirtschaftsraum im EG mit Dusche und Waschbecken
- + hohe Decken mit 2,84 m
- + Wasserenthärtungsanlage

??????? ???????: 25248041 - 86698 Oberndorf am Lech – Oberndorf a. Lech

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

Oberndorf am Lech liegt eingebettet in die reizvolle Landschaft des schwäbischen Donautals und bietet Familien mit gehobenem Anspruch ein ruhiges, naturnahes und gleichzeitig hervorragend angebundenes Zuhause. Die charmante Gemeinde im Landkreis Donau-Ries verbindet ländliche Lebensqualität mit kurzen Wegen in wirtschaftsstarke Städte wie Donauwörth, Augsburg und Ingolstadt. Auch München ist über die B2 und die Autobahn A8 gut erreichbar, was den Standort für Berufspendler besonders attraktiv macht.

Der Ort verfügt über eine ausgezeichnete Grundversorgung für den Alltag: Ein moderner Dorfladen inklusive Poststation und regionalem Sortiment. Eine liebevoll geführte Kinderkrippe, ein Kindergarten und Grundschule sowie ein vielfältiges Vereinsleben fördern das soziale Miteinander und machen das Dorfleben besonders familienfreundlich. Freizeitliebhaber kommen ebenfalls auf ihre Kosten – ob bei Spaziergängen und Radtouren entlang des Lechs oder beim Golfspielen auf dem nahegelegenen Golfplatz.

Trotz der naturnahen Lage genießen Bewohner in Oberndorf am Lech eine stabile Infrastruktur, ein sicheres Wohnumfeld und eine starke Gemeinschaft. Weiterführende Schulen, ärztliche Versorgung und Einkaufsmöglichkeiten finden sich in den benachbarten Städten und sind in wenigen Minuten erreichbar.

Für Familien, die Wert auf Ruhe, Qualität und eine strategisch günstige Lage legen, bietet Oberndorf am Lech die ideale Kombination aus Lebensqualität und Alltagstauglichkeit.

Hier erwartet Sie nicht nur ein Haus, sondern ein Zuhause – sofort beziehbar, hochwertig ausgestattet und ohne Kompromisse. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und erleben Sie, wie luxuriös Familienleben sein kann.



??????? ?????????: 25248041 - 86698 Oberndorf am Lech – Oberndorf a.Lech

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 18.4.2034.

Endenergiebedarf beträgt 28.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (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 Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz 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.

??????? ???????: 25248041 - 86698 Oberndorf am Lech – Oberndorf a.Lech

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

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

Judith Ernst

Im Weilbach-Haus | Baldingerstraße 21, 86720 Nördlingen

Tel.: +49 9081 - 60 42 67 0

E-Mail: donau-ries@von-poll.com

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

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