

Untermeitingen – Untermeitingen

## Tágas lakótér télikerttel és medencével

VP azonosító: 25122122



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

VÉTELÁR: 949.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 253 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 998 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25122122 - 86836 Untermeitingen – Untermeitingen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25122122 - 86836 Untermeitingen – Untermeitingen

## Áttekintés

VP azonosító	25122122
Hasznos lakótér	ca. 253 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	8
Hálósobák	6
Fürdoszobák	3
Építés éve	1972
Parkolási lehetőségek	1 x Beálló, 1 x Garázs

Vételár	949.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Korszerusított
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Beépített konyha

VP azonosító: 25122122 - 86836 Untermeitingen – Untermeitingen

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	09.04.2035
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	214.60 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	G
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1972



VP azonosító: 25122122 - 86836 Untermeitingen – Untermeitingen

## Az ingatlan





VP azonosító: 25122122 - 86836 Untermeitingen – Untermeitingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25122122 - 86836 Untermeitingen – Untermeitingen

## Az ingatlan





VP azonosító: 25122122 - 86836 Untermeitingen – Untermeitingen

## Az ingatlan





VP azonosító: 25122122 - 86836 Untermeitingen – Untermeitingen

## Az ingatlan





VP azonosító: 25122122 - 86836 Untermeitingen – Untermeitingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25122122 - 86836 Untermeitingen – Untermeitingen

## Az ingatlan



**VP VON POLL IMMOBILIEN**

**Finden Sie Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte 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



VP azonosító: 25122122 - 86836 Untermeitingen – Untermeitingen

## Az ingatlan



VON POLL  
IMMOBILIEN

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 Bäckergerasse | 86150 Augsburg | [augsburg@von-poll.com](mailto:augsburg@von-poll.com)

*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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

**VP azonosító: 25122122 - 86836 Untermeitingen – Untermeitingen**

## Az első benyomás

Ez a tágas, családi ház egy körülbelül 998 m<sup>2</sup>-es telken fekszik egy csendes lakóövezetben, és sokoldalú felhasználási lehetőségeket kínál, körülbelül 253 m<sup>2</sup>-es lakóterülettel – alkalmas mind lakó-, mind kereskedelmi célra. A jól megtervezett alaprajz kényelmes otthont teremt családok vagy igényes párok számára, akik értékelik a teret és a rugalmasságot. A nagyvonalú elrendezés azonnal szembetűnik a házba lépve. A tágas, körülbelül 56 m<sup>2</sup>-es nappali és étkező bőséges helyet biztosít a közös pillanatokhoz és a társasági összejövetelekhez. A modern cserépkályha melegséget és kellemes hangulatot biztosít a hűvösebb napokon. Közvetlenül mellette található a világos télikert, amely tovább bővíti a lakóteret, és egész évben pihenésre csábít. A tágas, beépített konyha modern konyhaszigettel és BORA elszívórendszerrel rendelkezik – ideálisan ötvözi a kulináris élvezetet és a funkcionalitást. Az integrált étkezőben egy nagy asztal is elfér a közös étkezésekhez. A legfelső emeleten átalakított kétszobás lakás különösen vonzó. Ideális különálló egységként felnőtt gyermekek, nagyszülők, vendégek számára, vagy kereskedelmi célra. A rugalmasság kulcsfontosságú: legyen szó akár otthoni irodáról, rendelőről vagy irodáról – a felhasználási koncepciók széles skálája valósítható meg. Az alagsor további vonzó szobákat kínál, amelyek közül kettő hálósobaként is használható. Egy fürdőszoba és egy vendégmosdó is rendelkezésre áll. A szépen parkosított, félreeső kert privát és nyugodt légkört teremt a teraszon. Különlegesség a föld feletti, fixen telepített medence a hozzá tartozó medenceházzal és fedett társalgóval – tökéletes helyszín a pihentető órák eltöltésére a szabadban. A beépített grillsütő tovább növeli a társasági összejövetelek lehetőségeit. A további háztartási helyiségek praktikusak: a garázs mellett egy gépkocsibeálló és egy muhely is található. A modern fotovoltaikus rendszer jelentősen hozzájárul a ház energiahatékonyságához. A lakhatási kényelem, a nagyvonalú elrendezés és a sokszínű felhasználási lehetőségek kombinációja vonzóvá teszi ezt a családi házat a térre szoruló családok, valamint a további munkaterületre vagy irodaterületre szoruló magánszemélyek számára. Engedje meg, hogy megtekintés során meggyozódjon a számos előnyről, és vegye fel velünk a kapcsolatot időpont-egyeztetéshez.

VP azonosító: 25122122 - 86836 Untermeitingen – Untermeitingen

## Részletes felszereltség

- großzügiger Grundriss
- Wohn- Essbereich mit ca. 56 m<sup>2</sup>
- Einbauküche mit Kochinsel mit BORA-Abzug
- angrenzender Wintergarten mit FB-Heizung
- Kachelofen
- Granitfliesen im EG (Wohnen/Essen, Wintergarten, Flur)
- ausgebaut 2-Zimmer-Wohnung im DG
- aufgestellter Pool
- Poolhaus mit überdachter Lounge
- Garage, Carport, Werkstatt/Schuppen
- eingebauter Gartengrill
- eingewachsener Garten mit Terrasse
- Haustür mit Fingerprint
- Photovoltaik (9,9 kw/h)
- Kernsanierung im Jahr 1992-1993 mit Dachausbau



**VP azonosító: 25122122 - 86836 Untermeitingen – Untermeitingen**

## Minden a helyszínról

Verkehrstechnisch günstig gelegen zwischen Augsburg, München und Landsberg am Lech.

Die entwicklungsstarke Gemeinde Untermeitingen liegt auf dem geschichtsträchtigen Lechfeld ca. 20 km südlich von Augsburg. Die Verwaltungsgemeinschaft Lechfeld bietet Ihnen mit seinen rund 8.000 Einwohnern neben einem romantischen Schloss alle Geschäfte des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Drogerien, Friseure, Apotheken, Bäcker, Metzger, Fachgeschäfte und Banken sowie ein neues Ärztehaus mit Allgemeinmedizinern und Fachärzten.

Mehrere Kindergärten und -krippen, Kitas sowie eine Grund - und Mittelschule befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Weiterführende Schulen (Realschule und Gymnasium) finden Sie im nur 6 km entfernten Schwabmünchen, diese sind bequem mit dem Schulbus zu erreichen.

Kulturell sowie gesellschaftlich kann die Gemeinde mit den unterschiedlichsten Institutionen aufwarten (Vereinswesen, Musikverein, Sport, Theater, Kunst, Kultur, Bücherei, etc.)

Durch den in nur 5 Minuten erreichbaren Klosterlechfelder Bahnhof der BRB sind Sie sowohl schnell in Augsburg als auch in Landsberg und weiteren Destinationen. Die nur 20 Minuten entfernte S-Bahn (MVV) in Geltendorf bringt Sie bequem und zügig nach München. Die vierspurig ausgebaute B 17 ist nur wenige Minuten entfernt. Dadurch erreichen Sie sehr schnell die A8 über Augsburg in Richtung Ulm/Stuttgart und die A96 nach München/Lindau - ideal für Pendler.

Durch die Nähe zum idyllischen Lech, zu den Stauseen und den westlichen Wäldern können Naturliebhaber ihre Freizeit aktiv gestalten oder bei langen Spaziergängen entspannen. Die beliebten Ausflugsziele am Rand der Alpen sind in ca. 45 Minuten mit dem PKW erreichbar.

**VP azonosító: 25122122 - 86836 Untermeitingen – Untermeitingen**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.4.2035.

Endenergiebedarf beträgt 214.60 kwh/(m²\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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.

VP azonosító: 25122122 - 86836 Untermeitingen – Untermeitingen

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Gabriele Gräf

---

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse, 86150 Augsburg

Tel.: +49 821 - 50 89 062 1

E-Mail: [augsburg@von-poll.com](mailto:augsburg@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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