

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 elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25122122 - 86836 Untermeitingen – Untermeitingen

## Áttekintés

VP azonosító	25122122	Vételár	949.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 253 m <sup>2</sup>	Ház	Családi ház
Teto formája	Nyeregteto	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	8	Az ingatlan állapota	Korszerűsített
Hálószobák	6	Kivitelezési módszer	Szilárd
Fürdoszobák	3	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Beépített konyha
Építés éve	1972		
Parkolási lehetőségek	1 x Beálló, 1 x Garázs		

VP azonosító: 25122122 - 86836 Untermeitingen – Untermeitingen

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Olaj	Teljes energiaigény	214.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	09.04.2035	Energiahatékonysági besorolás /	G
Energiaforrás	Olaj	Energetikai tanúsítvány	
		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



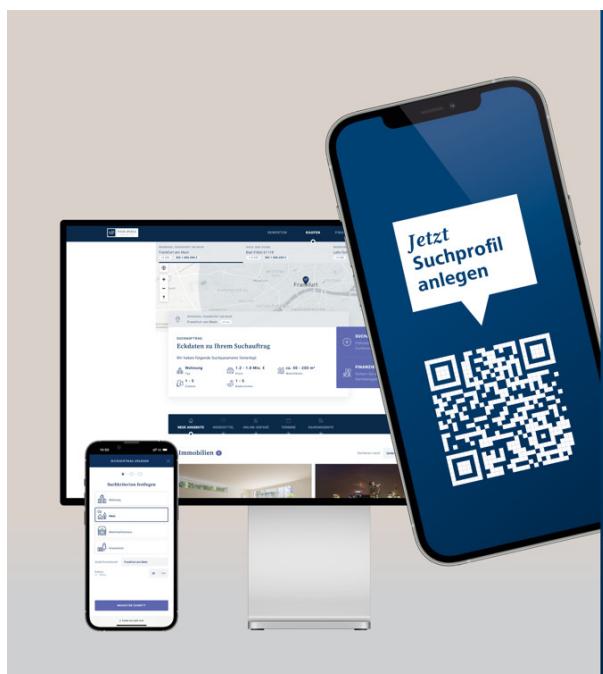
VP azonosító: 25122122 - 86836 Untermeitingen – Untermeitingen

## 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



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

*Leading* REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD

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

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

## Az elso 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 cérla. A jól megtervezett alaprajz kényelmes otthonat teremt családok vagy igényes párok számára, akik értékelik a teret és a rugalmasságot. A nagyvonalú elrendezés azonnal szembetűnő a házba lépve. A tágas, körülbelül 56 m<sup>2</sup>-es nappali és étkező boséges 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 bovíti a lakóteret, és egész évben pihenésre csábít. A tágas, beépített konyha modern konyhaszigettel és BORA elszívőrendszerrel rendelkezik – ideálisan ötvözi a kulináris élvezetet és a funkcionálitást. Az integrált étkezoben egy nagy asztal is elfér a közös étkezésekhez. A legfelső emeleten átalakított kétszobás lakás különösen vonzó. Ideális különálló egységként felnott gyermekek, nagyszülok, vendégek számára, vagy kereskedelmi cérla. 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 kétto hálószobaként is használható. Egy fürdoszoba és egy vendéglátóterem is rendelkezésre áll. A szépen parkosított, félreeső kert privát és nyugodt lékgört teremt a teraszzon. Különlegesség a föld feletti, fixen telepített medence a hozzá tartozó medenceházzal és fedett társalgóval – tökéletes helyszín a pihentető órák eltöltésére a szabadban. A beépített grillsüveg 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 jelentesen hozzájárul a ház energiahatékonyságához. A lakhatási kényelem, a nagyvonalú elrendezés és a sokszínű felhasználási lehetőségek kombinációja vonzóvá teszi ezt a családi házat a térré szoruló családok, valamint a további munkaterületre vagy irodaterületre szoruló magánszemélyek számára. Engedje meg, hogy megtekintés során meggyozódjon a számos elonyról, és vegye fel velünk a kapcsolatot idopont-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)
- ausgebauter 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 helyszínrol

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 vierstreifig ausgebauten 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 Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.4.2035.

Endenergiebedarf beträgt 214.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 Geldwäschegegesetz (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 Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

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

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Gabriele Gräf

---

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergasse, 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 felelősségtörökítésével készült.*

---

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