

Obermeitingen

## Casa indipendente con veranda

*Codice oggetto: 25142035*



**PREZZO D'ACQUISTO: 498.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 135 m<sup>2</sup> • VANI: 4.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 620 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 25142035 - 86836 Obermeitingen**

- A colpo d'occhio**
- La proprietà**
- Dati energetici**
- Una prima impressione**
- Dettagli dei servizi**
- Tutto sulla posizione**
- Ulteriori informazioni**
- Partner di contatto**

Codice oggetto: 25142035 - 86836 Obermeitingen

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25142035
Superficie netta	ca. 135 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4.5
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	2003
Garage/Posto auto	3 x superficie libera, 2 x Garage, 13000 EUR (Vendita)

Prezzo d'acquisto	498.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2025
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 90 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune

Codice oggetto: 25142035 - 86836 Obermeitingen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
Riscaldamento	<b>Gas</b>	Consumo energetico	<b>112.60 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>05.10.2035</b>	Classe di efficienza energetica	<b>D</b>
Fonte di alimentazione	<b>Gas</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>2003</b>

Codice oggetto: 25142035 - 86836 Obermeitingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25142035 - 86836 Obermeitingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25142035 - 86836 Obermeitingen

## La proprietà



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

Erfahren Sie hier  
den Wert  
Ihrer Immobilie.

Jetzt scannen!

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

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

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

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



Codice oggetto: 25142035 - 86836 Obermeitingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25142035 - 86836 Obermeitingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25142035 - 86836 Obermeitingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25142035 - 86836 Obermeitingen

## La proprietà

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)

**Codice oggetto: 25142035 - 86836 Obermeitingen**

## Una prima impressione

Questa spaziosa casa vanta circa 135 m<sup>2</sup> di superficie abitabile su un terreno di circa 700 m<sup>2</sup>. Costruita nel 2003, questa proprietà combina il fascino tradizionale con i comfort moderni. Potete aspettarvi una residenza attraente e meticolosamente curata che soddisfa una varietà di esigenze. Sono disponibili un totale di 4,5 locali, di cui tre camere da letto, che consentono di avere un ampio soggiorno o spazi di lavoro separati. Un bagno moderno con sanitari di alta qualità garantisce comfort e funzionalità. La proprietà presenta un'eccellente distribuzione degli spazi: al piano terra, la cucina open space e il soggiorno di grandi dimensioni con accesso diretto alla veranda esposta a ovest sono particolarmente accattivanti. I piani superiori comprendono tre camere da letto, uno studio, un bagno, una cabina armadio e un ripostiglio/ripostiglio. Pavimenti in piastrelle, vinile e laminato di alta qualità conferiscono un tocco moderno a ogni stanza. Un'elegante stufa a legna completa il tutto, creando un'atmosfera accogliente, soprattutto durante i mesi più freddi. Il moderno impianto di riscaldamento a gas fornisce un calore efficiente e affidabile. L'eccellente isolamento del tetto e le finestre con doppi vetri contribuiscono a valori di isolamento eccezionali e a bassi costi energetici. La veranda esposta a ovest è il punto forte della proprietà, offrendo ulteriore spazio abitabile tutto l'anno con vista sul curato giardino privato. Un'altra terrazza esposta a ovest invita al relax. Un'ampia officina e diversi capannoni sono disponibili per vari hobby o esigenze professionali. Un pratico sollevatore per auto può essere acquistato separatamente. Diversi garage e due ulteriori posti auto esterni sono disponibili per i vostri veicoli. L'ampio spazio abitabile, le opzioni di utilizzo flessibili e i comfort moderni rendono questa casa un'opportunità straordinaria per famiglie, coppie, professionisti o lavoratori autonomi. Lasciatevi convincere dalla qualità e dalla versatilità di questa proprietà durante una visita. La cucina moderna, i sanitari, i vari elementi integrati e la stufa a legna, con un valore di sostituzione totale di circa 25.000 €, sono già inclusi nel prezzo di acquisto. La proprietà comprende due case. La casa anteriore più piccola può essere acquistata separatamente per 339.000 €. L'utilizzo e la distribuzione dei garage, dell'officina e dei locali accessori possono essere concordati in base ai vostri desideri/esigenze. La superficie totale dell'immobile è di circa 1.018 metri quadrati. La suddivisione non è ancora avvenuta. Se siete interessati a una delle case bifamiliari, inviateci la vostra richiesta. Saremo lieti di rispondere a qualsiasi domanda, fornire ulteriori informazioni e fissare un appuntamento.

**Codice oggetto: 25142035 - 86836 Obermeitingen**

## **Dettagli dei servizi**

**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 Fenster**  
**teilweise Rolläden**  
**Werkstattbereich und KFZ-Hebebühne (optional)**  
**mehrere Schuppen**  
**2 Garagen und 2-3 Stellplätze**

**Codice oggetto: 25142035 - 86836 Obermeitingen**

## **Tutto sulla posizione**

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 km<sup>2</sup>. Die Gemeinde befindet sich auf einer Höhe von rund 575 m. Südöstlich der Gemeinde liegt ein Naherholungsgebiet mit einem Badensee, 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.

Badeseen 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.

**Codice oggetto: 25142035 - 86836 Obermeitingen**

## **Ulteriori informazioni**

**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.**

**Codice oggetto: 25142035 - 86836 Obermeitingen**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**Dirk Bolsinger**

---

**Hinterer Anger 305, 86899 Landsberg am Lech**

**Tel.: +49 8191 - 97 20 52 0**

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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