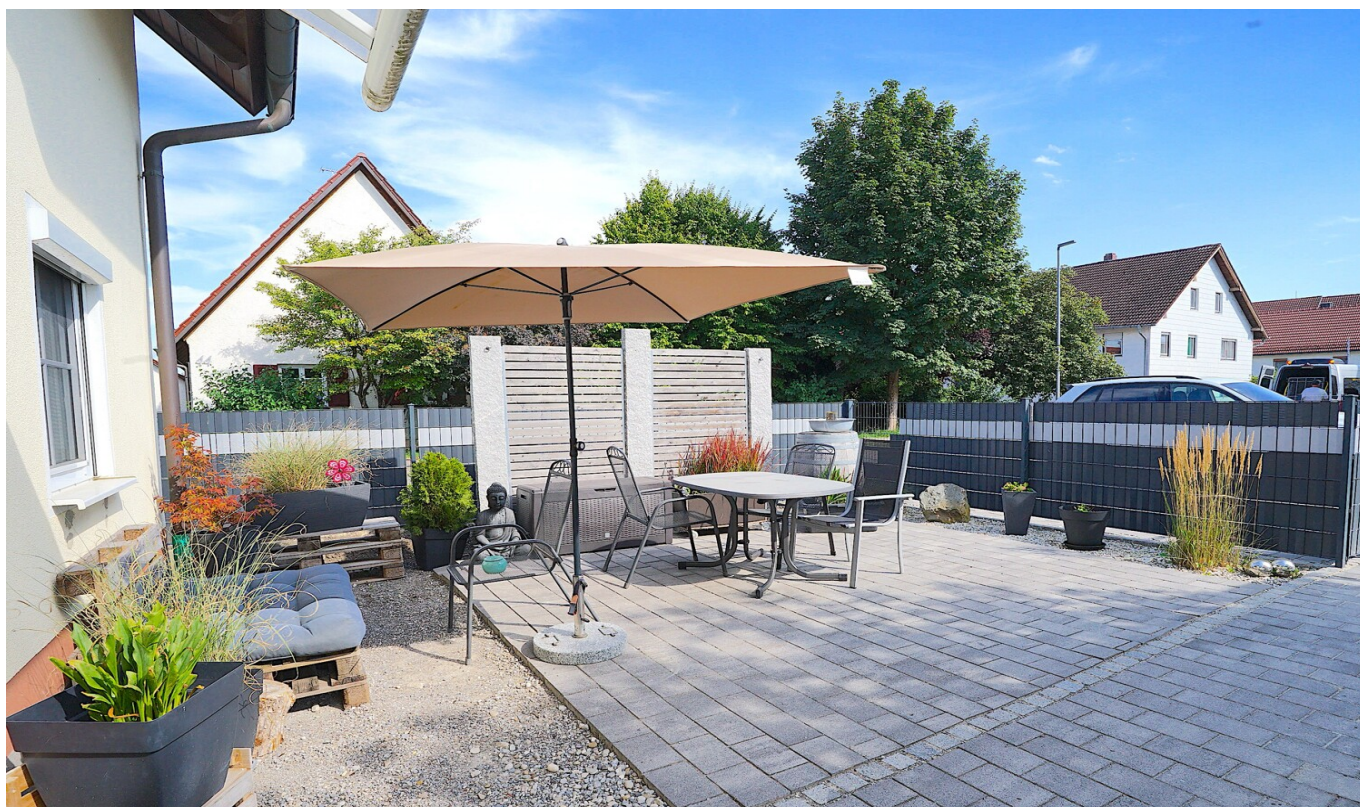


Obermeitingen

# Modernisiertes Einfamilienhaus

*Codice oggetto: 25142035a*



PREZZO D'ACQUISTO: 339.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 95 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 300 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25142035a - 86836 Obermeitingen

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

Codice oggetto: 25142035a - 86836 Obermeitingen

## A colpo d'occhio

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| Codice oggetto      | 25142035a                            |
| Superficie netta    | ca. 95 m²                            |
| Tipologia tetto     | a due falde                          |
| Vani                | 4                                    |
| Camere da letto     | 2                                    |
| Bagni               | 2                                    |
| Anno di costruzione | 1975                                 |
| Garage/Posto auto   | 1 x superficie libera,<br>1 x Garage |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 339.000 EUR                                                               |
| Casa                               | Casa unifamiliare                                                         |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2025                                                                      |
| Stato dell'immobile                | Ammodernato                                                               |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Superficie lorda                   | ca. 50 m²                                                                 |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile    |

Codice oggetto: 25142035a - 86836 Obermeitingen

## Dati energetici

|                                         |               |
|-----------------------------------------|---------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato |
| Riscaldamento                           | Gas           |
| Certificazione energetica valido fino a | 30.09.2035    |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           |

|                                                       |                                  |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Consumo energetico                                    | 178.60 kWh/m²a                   |
| Classe di efficienza energetica                       | D                                |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1975                             |

Codice oggetto: 25142035a - 86836 Obermeitingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25142035a - 86836 Obermeitingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25142035a - 86836 Obermeitingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25142035a - 86836 Obermeitingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25142035a - 86836 Obermeitingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25142035a - 86836 Obermeitingen

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

## GUTSCHEIN

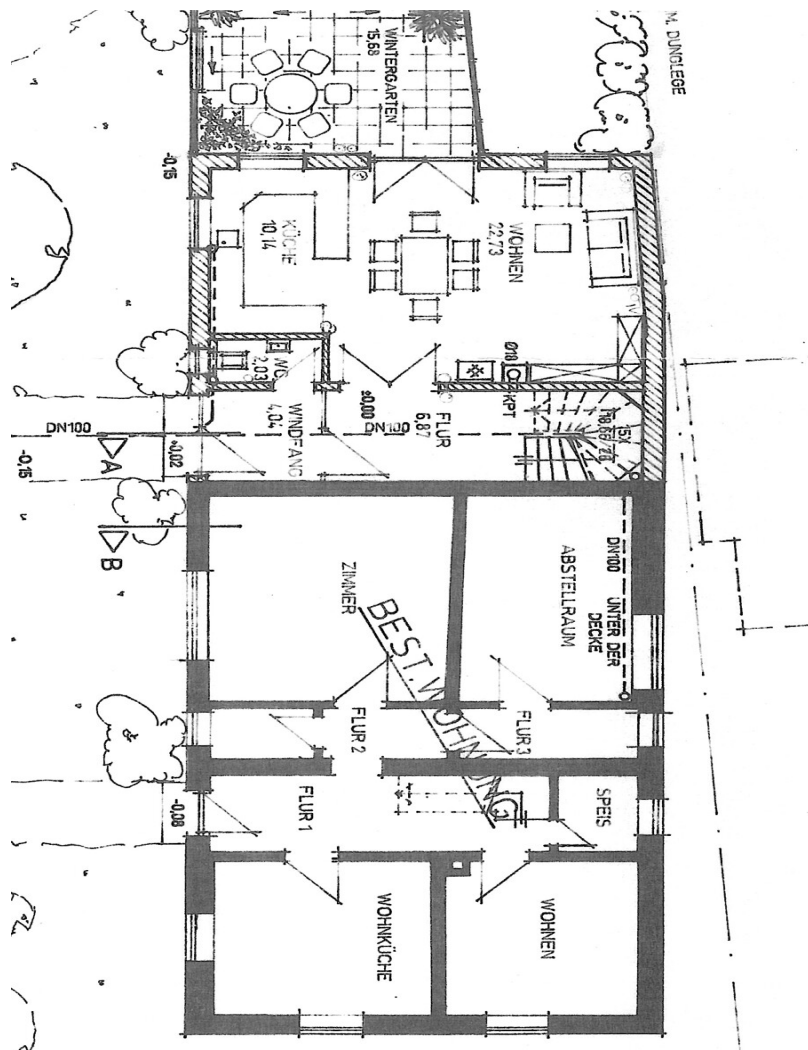
...für eine kostenfreie  
und unverbindliche  
Immobilienbewertung

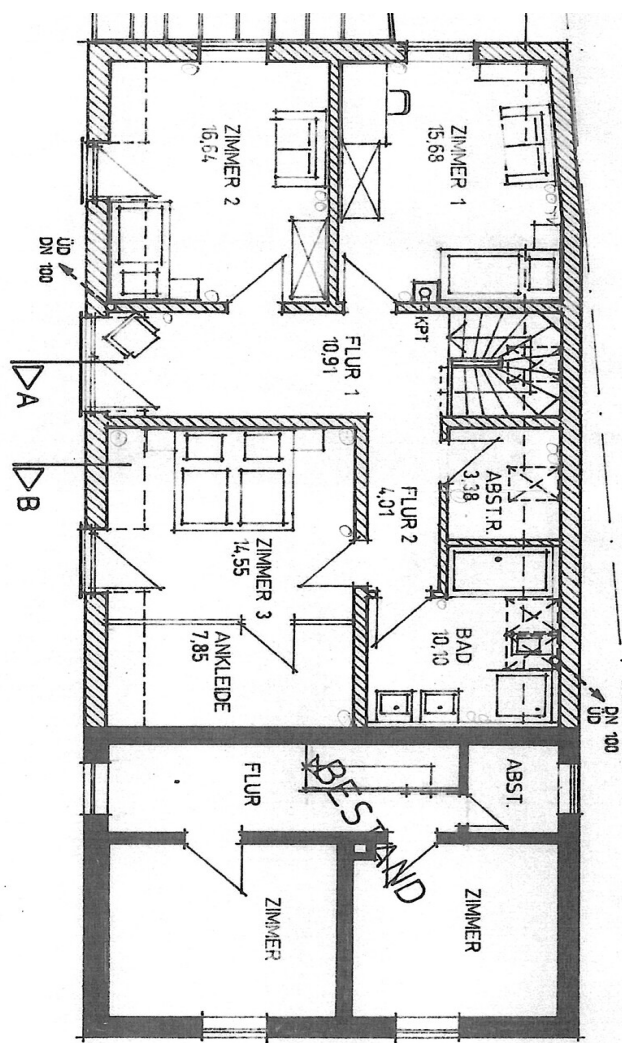
kontaktieren Sie  
uns gerne

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)

# Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25142035a - 86836 Obermeitingen

## Una prima impressione

Dieses im Jahr 1975 errichtete Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 95 m<sup>2</sup> liegt auf einem insgesamt 1.018 m<sup>2</sup> 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.

Codice oggetto: 25142035a - 86836 Obermeitingen

## Dettagli dei servizi

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

**Codice oggetto: 25142035a - 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 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.

Codice oggetto: 25142035a - 86836 Obermeitingen

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 178.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

Codice oggetto: 25142035a - 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)