

Oberndorf am Lech – Oberndorf a. Lech

La tua casa familiare chiavi in mano con stile,  
sostanza e comfort: trasloca invece di pianificare.

Codice oggetto: 25248041



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

PREZZO D'ACQUISTO: 895.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 238,8 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 713 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25248041 - 86698 Oberndorf am Lech – Oberndorf a.Lech

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

Codice oggetto: 25248041 - 86698 Oberndorf am Lech – Oberndorf a.Lech

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25248041
Superficie netta	ca. 238,8 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a padiglione
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	2023
Garage/Posto auto	2 x Garage

Prezzo d'acquisto	895.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 126 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile

Codice oggetto: 25248041 - 86698 Oberndorf am Lech – Oberndorf a.Lech

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Elettricità
Certificazione energetica valido fino a	18.04.2034
Fonte di alimentazione	Elettrico

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	28.70 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	A+
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2023

Codice oggetto: 25248041 - 86698 Oberndorf am Lech – Oberndorf a.Lech

## La proprietà





Codice oggetto: 25248041 - 86698 Oberndorf am Lech – Oberndorf a.Lech

## La proprietà



Codice oggetto: 25248041 - 86698 Oberndorf am Lech – Oberndorf a.Lech

## La proprietà



Codice oggetto: 25248041 - 86698 Oberndorf am Lech – Oberndorf a.Lech

## La proprietà



**VP VON POLL IMMOBILIEN**

Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.

**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)





Codice oggetto: 25248041 - 86698 Oberndorf am Lech – Oberndorf a.Lech

## La proprietà



Codice oggetto: 25248041 - 86698 Oberndorf am Lech – Oberndorf a.Lech

## La proprietà





Codice oggetto: 25248041 - 86698 Oberndorf am Lech – Oberndorf a.Lech

## La proprietà



Codice oggetto: 25248041 - 86698 Oberndorf am Lech – Oberndorf a.Lech

## La proprietà





Codice oggetto: 25248041 - 86698 Oberndorf am Lech – Oberndorf a. Lech

## La proprietà



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Codice oggetto: 25248041 - 86698 Oberndorf am Lech – Oberndorf a. Lech

## Una prima impressione

Benvenuti nella vostra nuova casa: una casa che non lascia nulla a desiderare. A differenza di una nuova costruzione, non c'è una noiosa fase di progettazione, costi di costruzione complessi o lunghi periodi di attesa. Troverete invece una casa da sogno perfettamente rifinita a un prezzo fisso, pronta per essere abitata immediatamente. Manca solo il completamento del giardino. Architettura di carattere: qualità che si sente. Costruita con mattoni di alta qualità da un rinomato costruttore regionale, questa casa indipendente combina una meticolosa lavorazione artigianale con un'estetica elegante. Dettagli realizzati con cura, come le classiche finestre a battente, il delicato stucco sulla facciata e un ingresso coperto, sottolineano la natura esclusiva di questa proprietà. Vivere ai massimi livelli: progettato con cura fin nei minimi dettagli. Il cuore della casa è l'ampia zona giorno e pranzo con cucina a pianta aperta: un luogo per riunirsi, divertirsi e trascorrere del tempo in famiglia. L'esclusiva cucina di design, inclusa nel prezzo di acquisto e dotata di un elegante piano di lavoro in pietra naturale, si integra armoniosamente nel design generale e non lascia nulla a desiderare. Per serate accoglienti, il soggiorno è già predisposto per un camino a legna, ideale per trascorrere ore di relax in un ambiente elegante. Una moderna pompa di calore aria-acqua e un sistema di ventilazione centralizzato garantiscono un clima interno piacevole, mentre il riscaldamento a pavimento in tutte le stanze (tranne la lavanderia) fornisce un calore confortevole. Spazio per tutti: privacy e comfort. Con circa 240 m<sup>2</sup> di superficie abitabile e 125 m<sup>2</sup> di spazio utilizzabile aggiuntivo, questa casa offre ampio spazio per tutta la famiglia. Al piano superiore, quattro camere da letto offrono rifugi privati per ogni membro della famiglia. Il bagno principale è dotato di vasca da bagno indipendente, doccia doppia e lavabo, oltre a una zona spogliatoio aperta e accesso diretto alla camera da letto principale. Un bagno per bambini con doccia e un elegante WC per gli ospiti al piano terra completano la disposizione. Comfort che ispira. Tapparelle e tapparelle elettriche in tutta la casa, un garage doppio con accesso diretto alla casa e una terrazza coperta offrono ulteriore comfort per la vita quotidiana. L'area giardino invita a rilassarsi e soffermarsi: un luogo dove la qualità della vita diventa tangibile.

Codice oggetto: 25248041 - 86698 Oberndorf am Lech – Oberndorf a. Lech

## Dettagli dei servizi

- + 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

Codice oggetto: 25248041 - 86698 Oberndorf am Lech – Oberndorf a. Lech

## Tutto sulla posizione

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.



**Codice oggetto: 25248041 - 86698 Oberndorf am Lech – Oberndorf a. Lech**

## Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25248041 - 86698 Oberndorf am Lech – Oberndorf a.Lech

## Partner di contatto

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

Judith Ernst

---

Im Weilbach-Haus | Baldingerstraße 21, 86720 Nördlingen

Tel.: +49 9081 - 60 42 67 0

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

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

---

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