

Untermeitingen OT Lagerlechfeld – Untermeitingen

## Vivere in una spaziosa casa bifamiliare in un ambiente tranquillo e familiare

Codice oggetto: 25122136



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

PREZZO D'ACQUISTO: 595.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 155 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 433 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25122136 - 86836 Untermeitingen OT Lagerlechfeld – Untermeitingen

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

Codice oggetto: 25122136 - 86836 Untermeitingen OT Lagerlechfeld – Untermeitingen

## A colpo d'occhio

|                     |                                                |
|---------------------|------------------------------------------------|
| Codice oggetto      | 25122136                                       |
| Superficie netta    | ca. 155 m²                                     |
| Tipologia tetto     | a due falde                                    |
| Vani                | 6                                              |
| Camere da letto     | 4                                              |
| Bagni               | 2                                              |
| Anno di costruzione | 1989                                           |
| Garage/Posto auto   | 1 x Carport, 3 x superficie libera, 1 x Garage |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 595.000 EUR                                                               |
| Casa                               | Porzioni di bifamiliari                                                   |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2019                                                                      |
| Stato dell'immobile                | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile, Balcone       |

Codice oggetto: 25122136 - 86836 Untermeitingen OT Lagerlechfeld – Untermeitingen

## Dati energetici

|                                         |                      |
|-----------------------------------------|----------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato        |
| Riscaldamento                           | Olio                 |
| Certificazione energetica valido fino a | 08.04.2035           |
| Fonte di alimentazione                  | Combustibile liquido |

|                                                       |                                     |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Consumo finale di energia                             | 62.40 kWh/m²a                       |
| Classe di efficienza energetica                       | B                                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1990                                |

Codice oggetto: 25122136 - 86836 Untermeitingen OT Lagerlechfeld – Untermeitingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25122136 - 86836 Untermeitingen OT Lagerlechfeld – Untermeitingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25122136 - 86836 Untermeitingen OT Lagerlechfeld – Untermeitingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25122136 - 86836 Untermeitingen OT Lagerlechfeld – Untermeitingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25122136 - 86836 Untermeitingen OT Lagerlechfeld – Untermeitingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25122136 - 86836 Untermeitingen OT Lagerlechfeld – Untermeitingen

## La proprietà



A desktop monitor, a smartphone, and a tablet displaying the Von Poll Immobilien website interface. The smartphone screen shows a QR code and the text "Jetzt Suchprofil anlegen".

**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: 25122136 - 86836 Untermeitingen OT Lagerlechfeld – Untermeitingen

## La proprietà



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 Bäcker-gasse | 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)

Codice oggetto: 25122136 - 86836 Untermeitingen OT Lagerlechfeld – Untermeitingen

## Una prima impressione

Situata in una zona residenziale ricercata e tranquilla, questa casa bifamiliare ben tenuta offre un'ampia superficie abitabile di circa 155 m². L'immobile dispone di otto locali e offre numerose possibilità di utilizzo. Il cuore del piano terra è la luminosa e spaziosa zona giorno open space con zona pranzo. Un'accogliente stufa a legna offre un calore confortevole e un'atmosfera piacevole, soprattutto durante i mesi più freddi. L'adiacente cucina componibile è progettata in modo funzionale e include tutti gli elettrodomestici necessari. Dalla zona giorno si accede alla luminosa veranda riscaldata esposta a sud, che può essere utilizzata come ulteriore spazio abitativo tutto l'anno e offre una splendida vista sul giardino curato nei minimi dettagli. Un punto di forza particolare è l'ampio e luminoso monolocale sopra il garage, realizzato nel 2004 e che offre numerose opzioni di allestimento, come studio d'artista, ufficio o camera per ragazzi. Questo piano comprende anche altre tre camere da letto, un bagno con vasca e doccia e un ulteriore WC separato. La mansarda ristrutturata dispone di due camere, un bagno con vasca e una stanza con allacciamenti per la cucina. È inoltre disponibile un ampio locale riscaldato al piano seminterrato, ideale per feste o palestra. L'esterno vanta una terrazza, un giardino ben curato e una casetta da giardino. La proprietà comprende anche un garage, un posto auto coperto e due posti auto esterni, garantendo a voi e ai vostri ospiti un ampio parcheggio. Un locale riscaldato dietro il garage offre ulteriore spazio per il fai da te o gli hobby. Questa attraente casa bifamiliare offre ai suoi residenti ampio spazio e un'elevata qualità della vita in una ricercata zona residenziale. Vi invitiamo a fissare un appuntamento per una visita per scoprire di persona i vantaggi di questa proprietà.

Codice oggetto: 25122136 - 86836 Untermeitingen OT Lagerlechfeld – Untermeitingen

## Dettagli dei servizi

- beliebtes, ruhiges Wohngebiet
- gute Infrastruktur
- großzügige Raumaufteilung
- Schwedenofen im Wohn-Ess-Bereich
- Einbauküche
- 2 Balkone im OG
- ausgebautes Dachgeschoss
- großes Studio über der Garage (2004)
- großer beheizbarer Raum im Untergeschoss
- beheizter Wintergarten Richtung Süden
- Werkstatt
- liebevoll angelegter Garten mit Geräteschuppen
- Terrasse
- Garage
- Carport
- 3 Außenstellplätze

Codice oggetto: 25122136 - 86836 Untermeitingen OT Lagerlechfeld – Untermeitingen

## Tutto sulla posizione

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 Allgemeinmediziner 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 Lagerlechfelder 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.

Codice oggetto: 25122136 - 86836 Untermeitingen OT Lagerlechfeld – Untermeitingen

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 8.4.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 62.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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: 25122136 - 86836 Untermeitingen OT Lagerlechfeld – Untermeitingen

## Partner di contatto

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

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)

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

---

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