

Untermeitingen – Untermeitingen

# Großzügiges Familienhaus mit Wintergarten, Pool, Garten und Lebensfreude

CODICE OGGETTO: 25122122



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

PREZZO D'ACQUISTO: 949.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 253 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 998 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 25122122 - 86836 Untermeitingen – 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: 25122122 - 86836 Untermeitingen – Untermeitingen**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25122122
Superficie netta	ca. 253 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	8
Camere da letto	6
Bagni	3
Anno di costruzione	1972
Garage/Posto auto	1 x Carport, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	949.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 25122122 - 86836 Untermeitingen – Untermeitingen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	214.60 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	09.04.2035	Classe di efficienza energetica	G
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1972

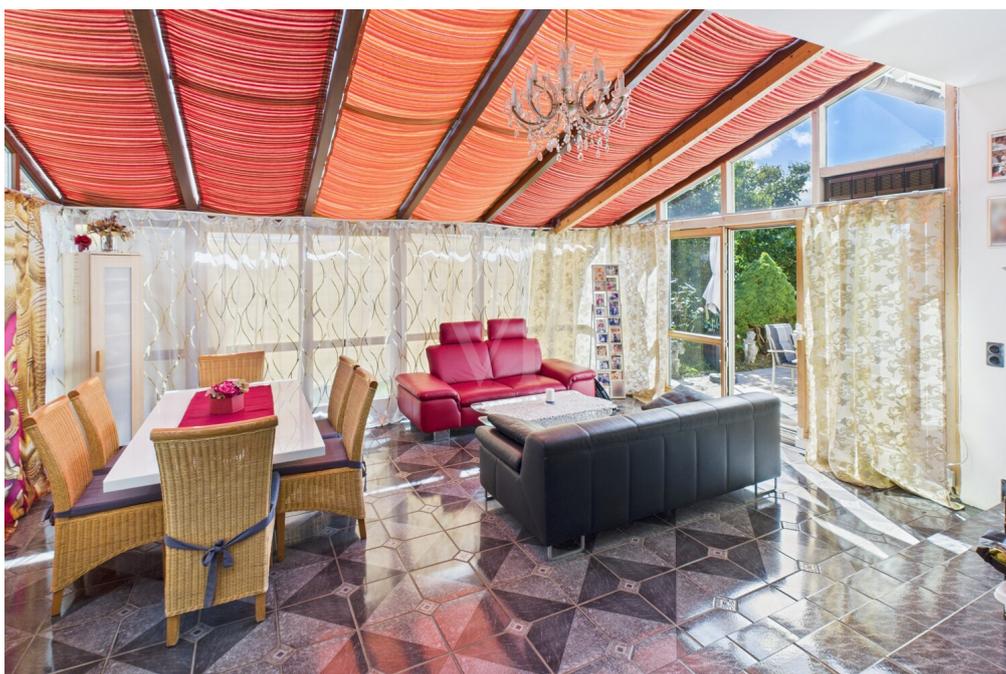
CODICE OGGETTO: 25122122 - 86836 Untermeitingen – Untermeitingen

## La proprietà



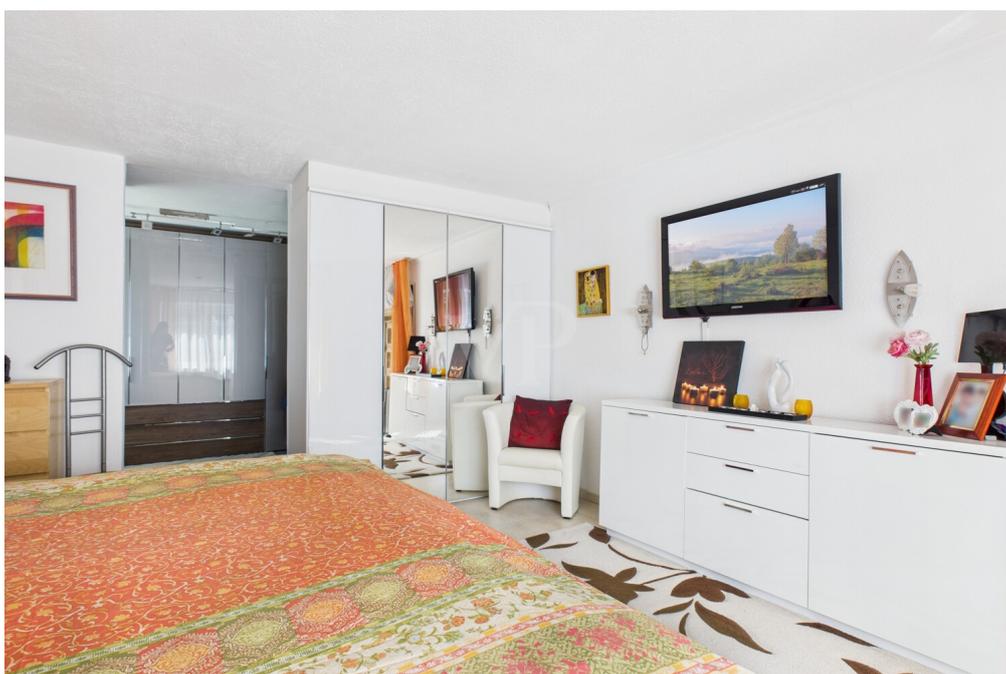
CODICE OGGETTO: 25122122 - 86836 Untermeitingen – Untermeitingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25122122 - 86836 Untermeitingen – Untermeitingen

## La proprietà



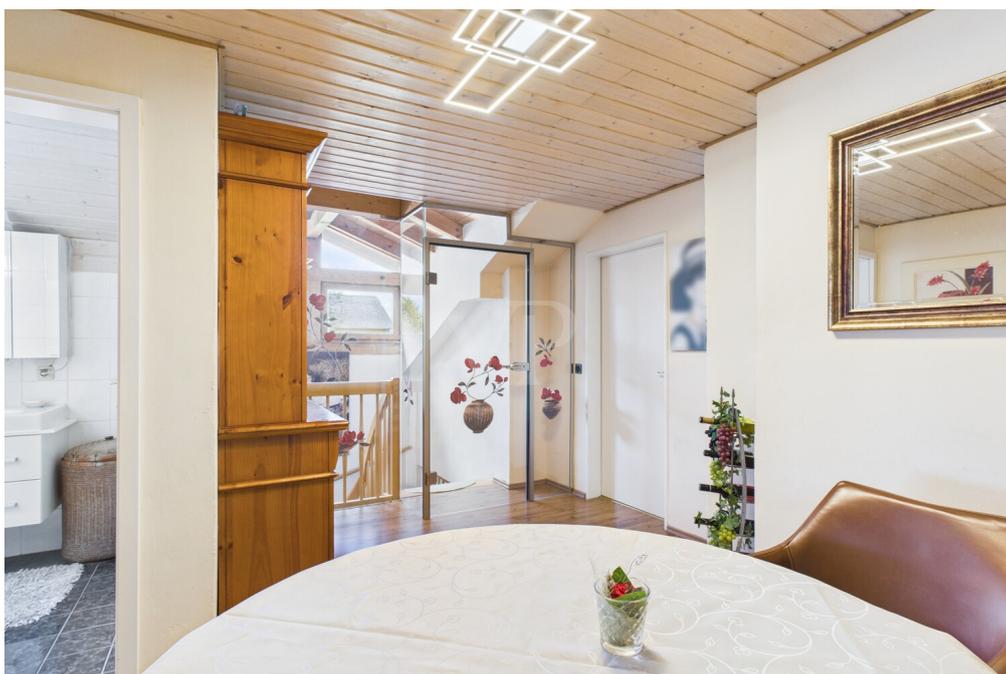
CODICE OGGETTO: 25122122 - 86836 Untermeitingen – Untermeitingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25122122 - 86836 Untermeitingen – Untermeitingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25122122 - 86836 Untermeitingen – Untermeitingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25122122 - 86836 Untermeitingen – Untermeitingen

## La proprietà



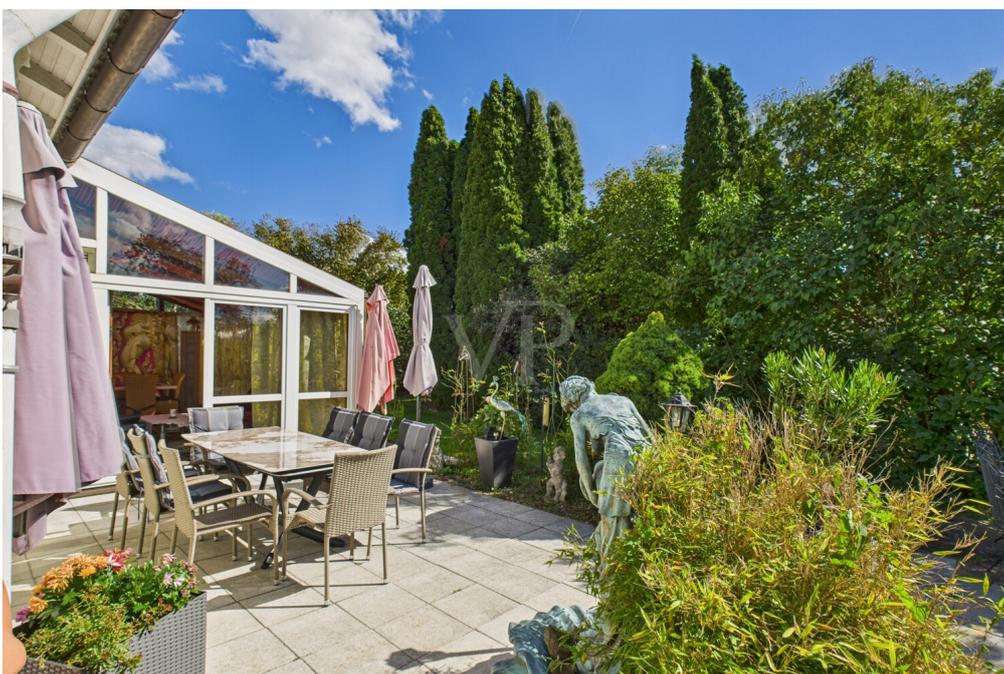
CODICE OGGETTO: 25122122 - 86836 Untermeitingen – Untermeitingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25122122 - 86836 Untermeitingen – Untermeitingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25122122 - 86836 Untermeitingen – Untermeitingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25122122 - 86836 Untermeitingen – Untermeitingen

## 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)

# Capital

—  —

**MAKLER-KOMPASS**  
HEFT 10/2024

**Top-Makler Augsburg**

★ ★ ★ ★ ★

Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 09/25

CODICE OGGETTO: 25122122 - 86836 Untermeitingen – 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: 25122122 - 86836 Untermeitingen – Untermeitingen**

## Una prima impressione

Dieses großzügige Einfamilienhaus präsentiert sich auf einem ca. 998 m<sup>2</sup> großen Grundstück in einem ruhigen Wohngebiet und bietet mit einer Wohnfläche von ca. 253 m<sup>2</sup> vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – sowie für wohnen und gewerblich. Die durchdachte Raumaufteilung schafft ein komfortables Zuhause für Familien oder anspruchsvolle Paare, die Wert auf Raum und Flexibilität legen.

Bereits beim Betreten des Hauses fällt der großzügige Grundriss ins Auge. Der weitläufige Wohn- und Essbereich mit ca. 56 m<sup>2</sup> bietet ausreichend Platz für gemeinsame Stunden und gesellschaftliche Anlässe. Ein moderner Kachelofen sorgt an kühlen Tagen für wohlige Wärme und eine angenehme Atmosphäre. Direkt angeschlossen befindet sich ein lichtdurchfluteter Wintergarten, der den Wohnraum zusätzlich erweitert und zu allen Jahreszeiten zum Verweilen einlädt.

Die großzügige Einbauküche überzeugt mit einer modernen Kochinsel inklusive BORA-Abzugssystem – Kochvergnügen und Funktionalität sind hier ideal vereint. Das integrierte Esszimmer bietet Platz für einen großen Tisch für gemeinsames Genießen.

Besonders attraktiv ist die ausgebauten 2-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss. Sie eignet sich hervorragend als separate Einheit für erwachsene Kinder, Großeltern, Gäste oder zur gewerblichen Nutzung. Flexibilität ist hier Programm: Ob Homeoffice, Praxis oder Büro – verschiedenste Nutzungskonzepte lassen sich realisieren.

Im Souterrain stehen Ihnen weitere attraktive Räumlichkeiten zur Verfügung. Zwei davon können als Schlafräume genutzt werden. Hierfür stehen auch ein Bad sowie ein Gäste-WC zur Verfügung.

Der liebevoll angelegte, uneinsehbare Garten schafft eine private, entspannte Atmosphäre auf der Terrasse. Eine Besonderheit ist der aufgestellte, fest installierte Pool mit zugehörigem Poolhaus und überdachter Lounge – der ideale Rahmen für entspannte Stunden im Freien. Ein eingebauter Gartengrill erweitert die Möglichkeiten für gesellige Zusammenkünfte.

Praktisch sind die zusätzlichen Nutzflächen: Neben einer Garage stehen ein Carport und eine Werkstatt zur Verfügung. Die moderne Fotovoltaikanlage leistet einen wichtigen Beitrag zur Energieeffizienz des Hauses.

Die Kombination aus Wohnkomfort, großzügiger Raumaufteilung und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten macht dieses Einfamilienhaus interessant für Familien mit

Platzbedarf ebenso wie für Personen mit Bedarf an zusätzlichen Arbeits- oder Praxisräumen. Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von den vielfältigen Vorzügen überzeugen und nehmen Sie Kontakt mit uns auf, um einen Termin zu vereinbaren.

**CODICE OGGETTO: 25122122 - 86836 Untermeitingen – Untermeitingen**

## Dettagli dei servizi

- 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

**CODICE OGGETTO: 25122122 - 86836 Untermeitingen – 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 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 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: 25122122 - 86836 Untermeitingen – Untermeitingen**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis 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 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 Handelsregisterauszugs, 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: 25122122 - 86836 Untermeitingen – Untermeitingen**

## Partner di contatto

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

Gabriele Gräf

---

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäcker-gasse, 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)