

Langweid am Lech / Foret – Langweid am Lech

Moderna casa bifamiliare in una posizione popolare e tranquilla

Codice oggetto: 25122123



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 698.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 127 m² • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 255 m²

Codice oggetto: 25122123 - 86462 Langweid am Lech / Foret – Langweid am 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: 25122123 - 86462 Langweid am Lech / Foret – Langweid am Lech

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25122123
Superficie netta	ca. 127 m²
Tipologia tetto	a padiglione
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	2015
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	698.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile

Codice oggetto: 25122123 - 86462 Langweid am Lech / Foret – Langweid am Lech

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	89.30 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	23.09.2035	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2015

Codice oggetto: 25122123 - 86462 Langweid am Lech / Foret – Langweid am Lech

La proprietà



Codice oggetto: 25122123 - 86462 Langweid am Lech / Foret – Langweid am Lech

La proprietà



Codice oggetto: 25122123 - 86462 Langweid am Lech / Foret – Langweid am Lech

La proprietà



Codice oggetto: 25122123 - 86462 Langweid am Lech / Foret – Langweid am Lech

La proprietà



Codice oggetto: 25122123 - 86462 Langweid am Lech / Foret – Langweid am Lech

La proprietà



Codice oggetto: 25122123 - 86462 Langweid am Lech / Foret – Langweid am Lech

La proprietà



Codice oggetto: 25122123 - 86462 Langweid am Lech / Foret – Langweid am Lech

La proprietà



VP VON POLL IMMOBILIEN

Finden Sie Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Capital

**MAKLER-KOMPASS
WOHNEN**

Top-Makler Augsburg

★★★★★

Höchstnote für
von Poll Immobilien

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25
GÜLTIG BIS: 10/26

Codice oggetto: 25122123 - 86462 Langweid am Lech / Foret – Langweid am Lech

La proprietà



VON POLL
IMMOBILIEN

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 Bäckergerasse | 86150 Augsburg | augsburg@von-poll.com

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com/augsburg

Codice oggetto: 25122123 - 86462 Langweid am Lech / Foret – Langweid am Lech

Una prima impressione

Situata in una tranquilla e ricercata zona residenziale, questa moderna casa bifamiliare, costruita nel 2015 con solidi metodi di costruzione, offre una casa confortevole ed elegante grazie alla sua disposizione ben progettata e alle finiture di alta qualità. L'ingresso vi accoglie in un'atmosfera accogliente. Il corridoio offre ampio spazio per un guardaroba e un moderno bagno per gli ospiti. La zona giorno e pranzo open space, con le sue ampie finestre, crea condizioni di luce ottimali e un ambiente piacevole. Una stufa a legna aggiunge un tocco speciale nelle giornate più fredde e fornisce un calore accogliente. L'adiacente cucina moderna e attrezzata colpisce per gli elettrodomestici di alta qualità e l'ampio spazio di lavoro, ideale per chi ama cucinare e condividere i pasti. Al piano superiore, due camere da letto ben proporzionate attendono i nuovi inquilini. Perfette come rifugio tranquillo per genitori e figli, possono anche essere configurate in modo flessibile come home office. Un bagno moderno e di alta qualità con vasca angolare e doccia separata completa la zona giorno di questo piano. La mansarda ristrutturata ospita un'ulteriore camera da letto con cabina armadio e una stanza già predisposta per un bagno. Il seminterrato offre ulteriore spazio utilizzabile come sala hobby, ufficio o ripostiglio. Un punto di forza particolare è la terrazza coperta con riscaldatori a infrarossi. Adiacente alla zona giorno e pranzo open space, invita a trascorrere ore di relax all'aperto, indipendentemente dal tempo e dalla stagione. Il giardino, splendidamente curato, è stato progettato con meticolosa attenzione ai dettagli e offre ampio spazio per il tempo libero, il gioco e il relax. Un garage con accesso diretto al giardino, insieme a due posti auto aggiuntivi, offre opzioni di parcheggio flessibili per voi e i vostri ospiti. L'intera proprietà è in ottime condizioni. La sua posizione comoda, ma tranquilla e desiderabile, offre un facile accesso a negozi, scuole, asili e mezzi pubblici. La combinazione di comfort abitativo moderno, finiture di alta qualità e una planimetria ben progettata non lascia nulla a desiderare. Saremo lieti di fornirvi ulteriori informazioni o di fissare un appuntamento per una visita personalizzata. Scoprite di persona le qualità uniche di questa casa e visitate personalmente questa affascinante proprietà. Non vediamo l'ora di ricevere la vostra richiesta!

Codice oggetto: 25122123 - 86462 Langweid am Lech / Foret – Langweid am Lech

Dettagli dei servizi

- ruhige, beliebte Lage
- energieeffiziente Bauweise
- durchdachter Grundriss
- moderne Einbauküche
- offener Wohn-/Ess-Bereich
- Kaminofen
- Gäste-WC
- Fußbodenheizung im Badezimmer
- vollständig unterkellert
- elektrische Rollläden
- Pergola mit ALU-Überdachung und Infrarotstrahler
- schön angelegter Garten
- Garage mit Tür zum Garten
- 2 PKW-Stellplätze

Codice oggetto: 25122123 - 86462 Langweid am Lech / Foret – Langweid am Lech

Tutto sulla posizione

Langweid am Lech ist eine aufstrebende Gemeinde mit knapp 9.000 Einwohnern und liegt ca. 15 km nördlich von Augsburg an der vierspurig ausgebauten Bundesstraße 2. In den verschiedenen Gemeindeteilen haben junge Familien die Möglichkeit, aus insgesamt vier Kitas oder Kindergärten zu wählen. In Langweid gibt es eine Grund-, Haupt- und Mittelschule, die auch eine Mittagsbetreuung anbietet. Das Medizinische Versorgungszentrum (MVZ) in der Achsheimer Straße fungiert als zentrale Anlaufstelle für die ärztliche Versorgung, mit Ärzten und Ärztinnen in den Bereichen Allgemein- und Innere Medizin sowie einem großen Team von medizinischem Fachpersonal.

Besonders hervorzuheben ist das rege Vereinsleben wie die Freiwillige Feuerwehr sowie die Musik- und Schützenaktivitäten. Zudem gibt es verschiedene Vereine für Indoor- und Outdoorsport sowie die Lechfischerei.

Dank der Nähe zum Lech, einem nahe gelegenen Wald und dem nur wenige Minuten entfernten Langweider See können Naturliebhaber ihre Freizeit aktiv gestalten. Ein weit verzweigtes Netz von Rad- und Wanderwegen lädt zu sportlichen Aktivitäten ein. Genießen Sie lange Spaziergänge in der frischen Luft und entspannen und entschleunigen Sie Geist und Seele.

Codice oggetto: 25122123 - 86462 Langweid am Lech / Foret – Langweid am Lech

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 89.30 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

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: 25122123 - 86462 Langweid am Lech / Foret – Langweid am Lech

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com