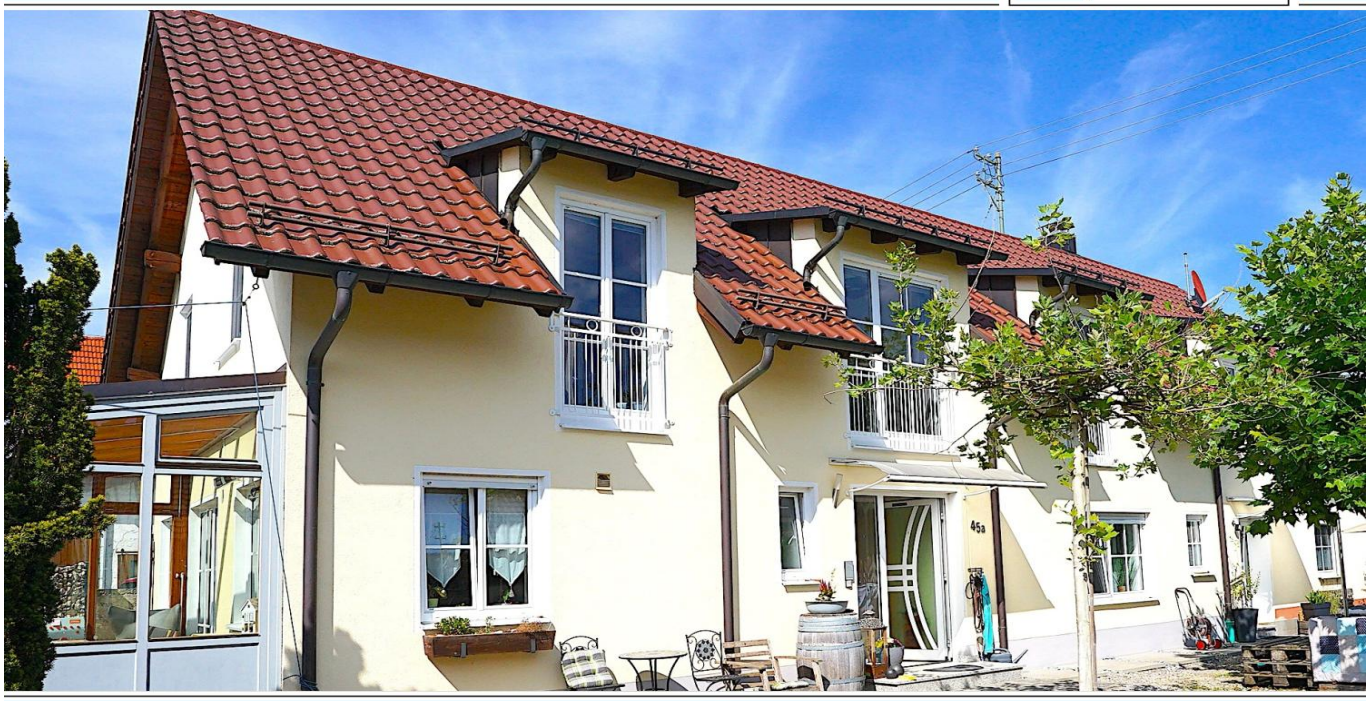
Obermeitingen

großzügiges Zweifamilienhaus

Número da propriedade: 25142035



PREÇO DE COMPRA: 850.000 EUR • **ÁREA:** ca. 226 m² • **QUARTOS:** 8.5 • **ÁREA DO TERRENO:** 1.018 m²

Número da propriedade: 25142035 - 86836 Obermeitingen

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25142035 - 86836 Obermeitingen

Numa vista geral

Número da propriedade	25142035
Área	ca. 226 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	8.5
Quartos	5
Casas de banho	2
Ano de construção	2003
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 4 x Garagem

Preço de compra	850.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2025
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 140 m²
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado

Número da propriedade: 25142035 - 86836 Obermeitingen

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central
Fonte de Energia	Gás
Certificado Energético válido até	29.09.2035
Aquecimento	Gás

Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Consumo final de energia	107.50 kWh/m²a
Classificação energética	D
Ano de construção de acordo com o certificado energético	2003

Número da propriedade: 25142035 - 86836 Obermeitingen

O imóvel

Número da propriedade: 25142035 - 86836 Obermeitingen

O imóvel

Número da propriedade: 25142035 - 86836 Obermeitingen

O imóvel

Número da propriedade: 25142035 - 86836 Obermeitingen

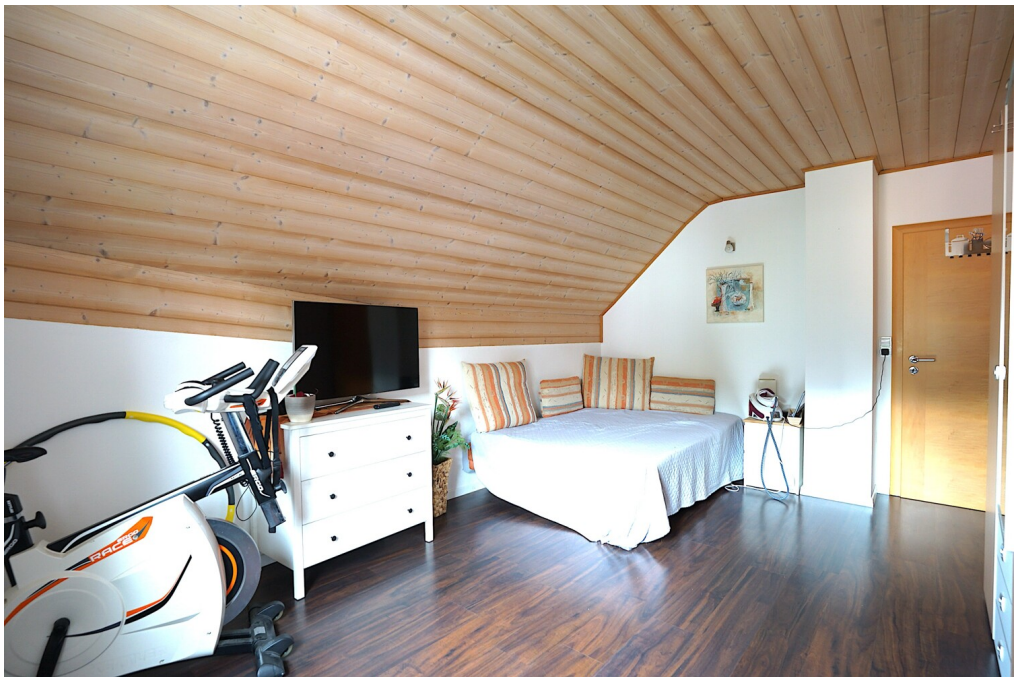
O imóvel

Número da propriedade: 25142035 - 86836 Obermeitingen

O imóvel

Número da propriedade: 25142035 - 86836 Obermeitingen

O imóvel



Número da propriedade: 25142035 - 86836 Obermeitingen

O imóvel

Número da propriedade: 25142035 - 86836 Obermeitingen

O imóvel

Número da propriedade: 25142035 - 86836 Obermeitingen

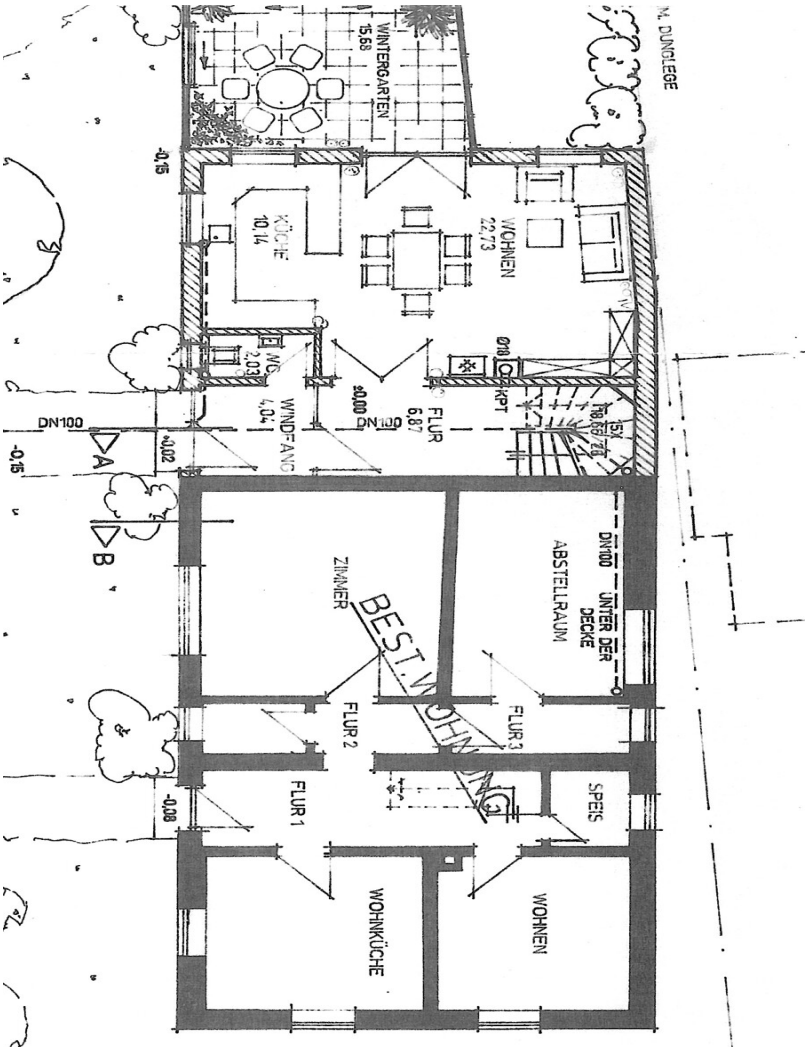
O imóvel

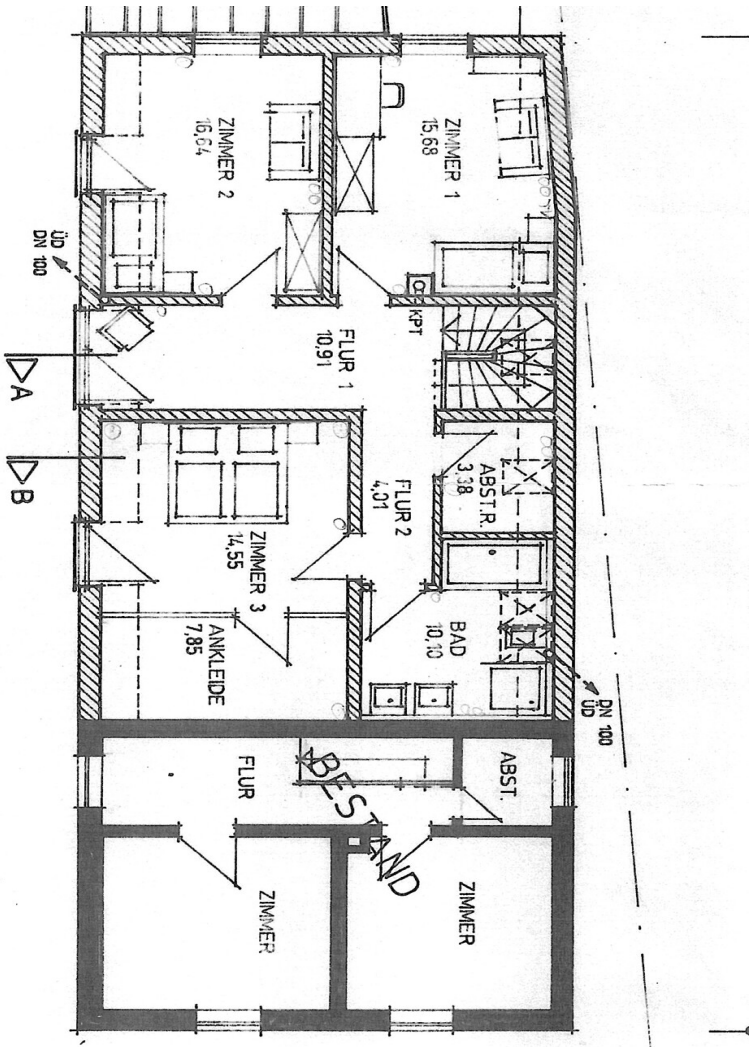
Número da propriedade: 25142035 - 86836 Obermeitingen

O imóvel

Número da propriedade: 25142035 - 86836 Obermeitingen

Plantas dos pisos





Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25142035 - 86836 Obermeitingen

Uma primeira impressão

Dieses großzügige Zweifamilienhaus präsentiert sich mit einer beeindruckenden Wohnfläche von ca. 226 m² auf einem etwa 1.018 m² großen Grundstück. Die Immobilie vereint traditionellen Charme mit modernen Ausstattungsdetails und bezieht einen Anbau von 2003 sowie den Ursprungsbau mit Baujahr 1975 ein.

Eine umfassende Komplettmodernisierung erfolgte im Jahr 2008, während in den Jahren 2020 bis 2025 zudem weitere Modernisierungsmaßnahmen (teilweise Türen, Anstrich, Bad, Böden, usw.) umgesetzt wurden. So erwartet Sie ein modernisiertes, äußerst gepflegtes Domizil, das vielfältigen Ansprüchen gerecht wird. Besonders attraktiv für Mehrgenerationenwohnen oder zur Kombination von Wohnen und Arbeiten sind die zwei separaten Wohneinheiten, die jeweils mit eigenem Eingang ausgestattet sind. Dies erlaubt größtmögliche Privatsphäre und flexible Nutzungsoptionen.

Insgesamt stehen Ihnen 8,5 Zimmer zur Verfügung, davon fünf Schlafzimmer, sodass großzügiges Wohnen oder separates Arbeiten jederzeit möglich ist. Zwei moderne Badezimmer mit hochwertigen Badmöbeln sorgen für Komfort und Funktionalität. Die Immobilie besticht durch eine exzellente Raumaufteilung: Im Erdgeschoss begeistern die offene, großzügige Küche im Anbau sowie die separate Einbauküche im Ursprungshaus, durch ihre Funktionabilität und Ausstattung. Weiter im EG erwarten Sie die jeweiligen Wohnzimmer, ein Esszimmer, ein WC, ein Duschbad sowie Dielen- und Abstellbereiche. In den Obergeschossen befinden sich dann mehrere Schlaf-, Arbeitszimmer und Bäder. Ein Hauswirtschaftsraum (in beiden Häusern) bietet zusätzlichen Stauraum und unterstützt effiziente Abläufe im Alltag. Die Teilunterkellerung des vorderen Hauses rundet die Stauraumkapazitäten ab.

Hochwertige Fliesen-, Vinyl- und Laminatböden verleihen jedem Raum einen modernen Akzent. Ergänzt wird dies durch einen eleganten Kaminofen, der besonders in der kühleren Jahreszeit eine angenehme Atmosphäre schafft.

Zwei separate, moderne Gasheizungen bringen effiziente, zuverlässige Wärme; die gute Dachdämmung sowie die Kunststoff-Isolierverglasung der Fenster trägt zudem zu hervorragenden Dämmwerten und niedrigen Energiekosten bei. Der Wintergarten auf der Westseite ist ein Highlight der Immobilie und schafft ganzjährig zusätzlichen Lebensraum mit Blick in den gepflegten und nicht einsehbaren Garten. Zwei Terrassen – eine nach Süden und eine nach Westen ausgerichtet – laden bei jeder Tageszeit zum Verweilen ein.

Für handwerkliche, vielfältige Hobbys oder berufliche Ansprüche stehen eine großzügige Werkstatt und mehrere Schuppen bereit. Optional kann in Abstimmung eine praktische Auto-Hebebühne erworben werden. Für Ihre Fahrzeuge stehen gleich vier Garagen sowie zwei bis drei zusätzliche Außenstellplätze zur Verfügung. Die hochwertige Bauweise des Anbaus spiegelt sich im Erscheinungsbild und Wohnkomfort wider.

Das großzügige Platzangebot, flexible Nutzungsmöglichkeiten und die moderne Ausstattung machen dieses Haus zu einer bemerkenswerten Gelegenheit für Familien, Mehrgenerationen, Berufstätige oder Selbstständige. Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von der Qualität und Vielseitigkeit dieser Immobilie überzeugen.

Die beiden modernen Küchen, die Badmöbel, die verschiedenen Einbauten sowie der Kaminofen, mit einen Gesamtneuwert von ca. € 30.000,- sind im Kaufpreis bereits enthalten. Die beiden Häuser werden ggfls. auch separat veräußert. Bei Interesse an einer der Haushälften, bitte wir um Ihre entsprechende Anfrage. Für Fragen, weitere Informationen und Terminvereinbarungen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Número da propriedade: 25142035 - 86836 Obermeitingen

Detalhes do equipamento

zwei separate Wohnhäuser
effiziente Gasheizungen von 2003 und 2008
moderne, helle Küchen
mehrere Bäder, teilweise mit Badmöbeln
Handtuchheizkörper
Kaminofen
Wintergarten auf der Westseite
Süd- und Westterrasse
hochwertige Fliesenböden
moderne Vinyl- und Laminatböden
teilweise raumhohe Fester
teilweise Verdunkelung mit Rolläden
Werkstattbereich und KFZ-Hebebühne (optional)
mehrere Schuppen
4 Garagen und 2-3 Stellplätze

Número da propriedade: 25142035 - 86836 Obermeitingen

Tudo sobre a localização

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 km². 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 Müchen 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.

Número da propriedade: 25142035 - 86836 Obermeitingen

Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 29.9.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 107.50 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

Número da propriedade: 25142035 - 86836 Obermeitingen

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Dirk Bolsinger

Hinterer Anger 305, 86899 Landsberg am Lech
Tel.: +49 8191 - 97 20 52 0
E-Mail: landsberg@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com