

Klosterlechfeld – Klosterlechfeld

# Sofort bezugsbereit - Galeriewohnung über 3 Etagen mit Garten

Objektnummer: 24122044

RESERVIERT



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

KAUFPREIS: 359.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 110 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24122044 - 86836 Klosterlechfeld – Klosterlechfeld

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24122044 - 86836 Klosterlechfeld – Klosterlechfeld

## Auf einen Blick

|               |                                                                        |
|---------------|------------------------------------------------------------------------|
| Objektnummer  | 24122044                                                               |
| Wohnfläche    | ca. 110 m²                                                             |
| Bezugsfrei ab | 02.04.2025                                                             |
| Etage         | 1                                                                      |
| Zimmer        | 3                                                                      |
| Schlafzimmer  | 2                                                                      |
| Badezimmer    | 1                                                                      |
| Baujahr       | 1995                                                                   |
| Stellplatz    | 1 x Freiplatz, 7000 EUR (Verkauf), 2 x Tiefgarage, 10000 EUR (Verkauf) |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | 359.000 EUR                                                               |
| Wohnungstyp           | Galerie                                                                   |
| Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | gepflegt                                                                  |
| Bauweise              | Massiv                                                                    |
| Ausstattung           | Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon                       |

Objektnummer: 24122044 - 86836 Klosterlechfeld – Klosterlechfeld

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                 |                             |                   |
|----------------------------|-----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas             | Endenergieverbrauch         | 125.00 kWh/m²a    |
| Energieausweis gültig bis  | 24.10.2031      | Energie-Effizienzklasse     | D                 |
| Befuerung                  | Gas             | Baujahr laut Energieausweis | 1995              |

Objektnummer: 24122044 - 86836 Klosterlechfeld – Klosterlechfeld

## Die Immobilie





Objektnummer: 24122044 - 86836 Klosterlechfeld – Klosterlechfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 24122044 - 86836 Klosterlechfeld – Klosterlechfeld

## Die Immobilie





Objektnummer: 24122044 - 86836 Klosterlechfeld – Klosterlechfeld

## Die Immobilie



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**  
HEFT 10/2024

**Top-Makler Augsburg**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien**

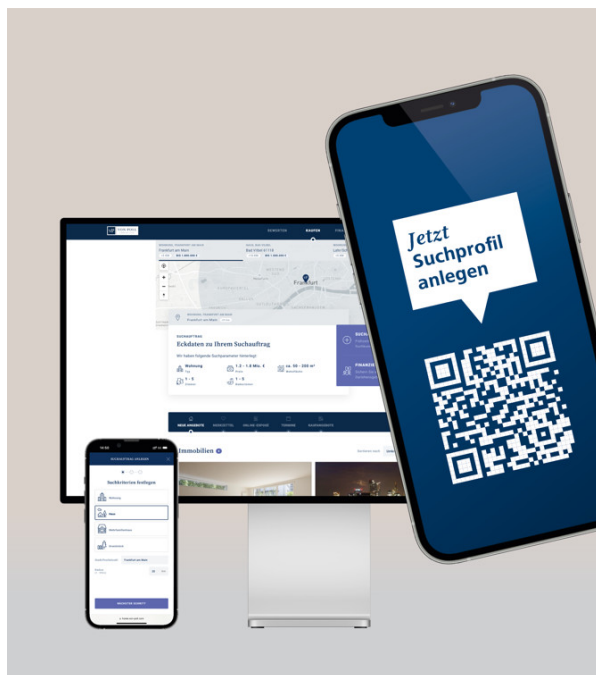
Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 09/25



Objektnummer: 24122044 - 86836 Klosterlechfeld – Klosterlechfeld

## Die Immobilie



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

**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 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)

Objektnummer: 24122044 - 86836 Klosterlechfeld – Klosterlechfeld

## Ein erster Eindruck

Diese geräumige 3-Zimmer-Wohnung erstreckt sich mit ca. 110 m<sup>2</sup> über drei Etagen und besticht durch ihre Helligkeit und gemütliche Atmosphäre. Der Eingangsbereich befindet sich im ersten Stock und führt mit einer großzügigen Diele zu einem offenen Wohn- und Essbereich. Die bodentiefen Fenster sorgen für viel Tageslicht und bieten einen schönen Blick in die Umgebung. Die angrenzende Einbauküche mit praktischer Speisekammer bietet genügend Stauraum und ermöglicht komfortables Kochen. Hier können Sie sich rundum wohlfühlen und Ihr Zuhause genießen. Vom Wohnzimmer aus haben Sie Zugang zum Balkon, der nach Süden ausgerichtet ist und somit viel Sonnenlicht einfängt. Von dort aus führt eine Treppe in den eigenen Garten, in dem die Kinder spielen oder Sie sich entspannen können. In der ersten Etage befinden sich das Bad, ausgestattet mit Wanne, Dusche und zwei Waschbecken, und zwei Schlafzimmer. Ein besonderes Highlight ist die Galerie mit großer Fensterfront, die als zusätzlicher Wohnraum genutzt werden kann und Zugang auf den nach Osten ausgerichteten Balkon hat. Hier können Sie die Morgensonne genießen und den Tag entspannt beginnen. Insgesamt bietet diese repräsentative Wohnung über drei Etagen in einem Haus-in-Haus-Stil ein modernes Wohngefühl mit viel Platz, Komfort und einer besonderen Architektur, die sowohl ästhetisch ansprechend als auch funktional ist. Zwei Tiefgaragenstellplätze (zzgl. à € 10.000,-) sowie ein Außenstellplatz (zzgl. € 7.000,-) gehören zur Wohnung und runden dieses attraktive Angebot ab. Sollten wir Ihr Interesse mit diesem Angebot geweckt haben, so freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme über das Kontaktformular.

Objektnummer: 24122044 - 86836 Klosterlechfeld – Klosterlechfeld

## Ausstattung und Details

- ab 01.01.2025 bezugsfertig
- ruhige Wohngegend im Ortskern
- gute Verkehrsanbindung
- Bahnhof im Ort
- optimale Raumaufteilung
- Fußbodenheizung
- Zimmer mit Parkett
- Einbauküche mit Speisekammer
- Badezimmer mit Wanne, Dusche und 2 Waschbecken
- Waschmaschinenanschluss im Bad
- Gäste-WC
- Balkon
- Terrasse Richtung Süden mit Treppe zum eigenen Garten
- Gartenanteil ca. 36 m<sup>2</sup>
- 2 Tiefgaragenstellplätze à € 10.000,-
- 1 Außenstellplatz à € 7.000,-



Objektnummer: 24122044 - 86836 Klosterlechfeld – Klosterlechfeld

## Alles zum Standort

Die bezaubernde Gemeinde Klosterlechfeld mit seiner bekannten Wallfahrtskirche Maria Hilf 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, 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. Kulturell sowie gesellschaftlich kann die Gemeinde mit den unterschiedlichsten Institutionen aufwarten (Vereinswesen, Sport, Theater, Kunst, Bücherei, etc.) Durch den Klosterlechfelder Bahnhof der BRB sind Sie sowohl schnell in Augsburg als auch in Landsberg und weiteren Destinationen unterwegs. 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.

Objektnummer: 24122044 - 86836 Klosterlechfeld – Klosterlechfeld

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.10.2031. Endenergieverbrauch beträgt 125.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

Objektnummer: 24122044 - 86836 Klosterlechfeld – Klosterlechfeld

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gabriele Gräf

---

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse Augsburg

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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