

Langweid am Lech / Foret – Langweid am Lech

Moderne Doppelhaushälfte in beliebter, ruhiger Lage

Property ID: 25122123



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 698.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 127 m² • ROOMS: 4 • LAND AREA: 255 m²

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

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

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

At a glance

Property ID	25122123
Living Space	ca. 127 m²
Roof Type	Half-hipped roof
Rooms	4
Bedrooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	2015
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	698.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen

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

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	23.09.2035
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	89.30 kWh/m²a
Energy efficiency class	C
Year of construction according to energy certificate	2015

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

The property



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

The property



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

The property



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

The property



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

The property



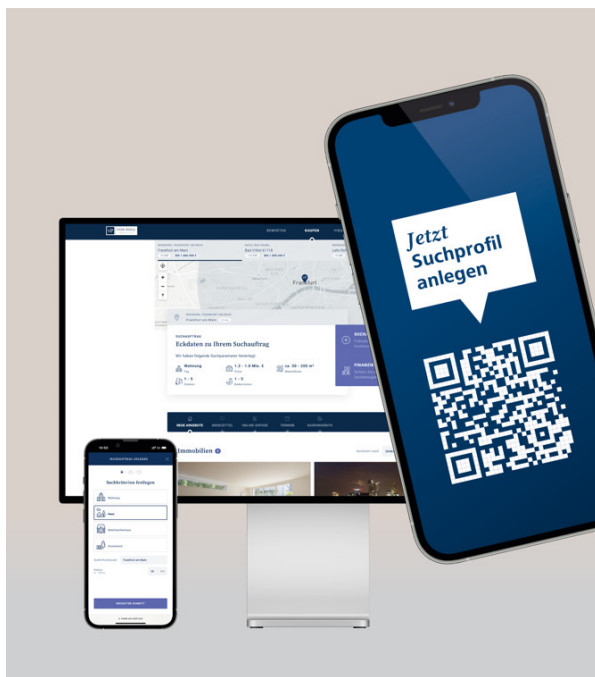
Property ID: 25122123 - 86462 Langweid am Lech / Foret – Langweid am Lech

The property



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

The property



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

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

The property



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

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com/augsburg

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

A first impression

In einer ruhigen, beliebten Wohnlage präsentiert sich diese moderne Doppelhaushälfte, die im Jahr 2015 in massiver Bauweise errichtet wurde. Dank ihrer durchdachten Raumaufteilung sowie einer gehobenen Ausstattungsqualität bietet sie sowohl Paaren als auch Familien ein komfortables und stilvolles Zuhause.

Der Eingangsbereich heißt Sie mit einem freundlichen Ambiente willkommen. Die Diele bietet ausreichend Platz für eine Garderobe und einem modernen Gäste-WC. Der offen gestaltete Wohn-Essbereich erzeugt mit großzügigen Fensterflächen optimale Lichtverhältnisse und schafft eine angenehme Wohnatmosphäre. Ein Kaminofen setzt an kühlen Tagen besondere Akzente und sorgt für behagliche Wärme. Die angrenzende, moderne Einbauküche überzeugt mit hochwertigen Geräten und viel Arbeitsfläche – ideal für alle, die Freude am Kochen und gemeinsamen Genießen haben.

Im Obergeschoss warten zwei gut geschnittene Schlafzimmer auf ihre neuen Bewohner. Als Ruhezone und Rückzugsort eignen sie sich hervorragend für Eltern und Kinder oder lassen sich flexibel als Homeoffice gestalten. Ein hochwertig in moderner Optik ausgestattetes Tageslichtbad mit Eckbadewanne und separater Dusche rundet das Raumangebot auf dieser Ebene ab.

Im ausgebauten Dachgeschoss befindet sich ein weiteres Schlafzimmer mit Ankleide sowie ein bereits vorbereiteter Raum für ein Badezimmer.

Die unterkellerte Immobilie bietet im Kellergeschoss zusätzliche Nutzfläche, die sich individuell als Hobby-, Arbeits- oder Vorratsräume nutzen lässt.

Ein besonderes Highlight bildet die Terrassenüberdachung mit Infrarotstrahler. Sie grenzt direkt an den offen gestalteten Wohn-Essbereich und lädt zu entspannten Stunden im Freien ein – unabhängig von Wetter und Jahreszeit. Der schön angelegte Garten ist mit viel Liebe zum Detail worden gestaltet und bietet ausreichend Platz für Freizeit, Spiel und Erholung.

Eine Garage mit direktem Zugang zum Garten sowie zwei zusätzlichen PKW-Stellplätzen gewährleisten flexible Parkmöglichkeiten für Sie und Ihre Gäste. Die gesamte Immobilie befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand.

Die verkehrsgünstige, dennoch ruhige und beliebte Wohnlage ermöglicht kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie zu öffentlichen Verkehrsmitteln. Die

Kombination aus modernem Wohnkomfort, hochwertiger Ausstattung und durchdachtem Grundriss lässt kaum Wünsche offen.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder einen individuellen Besichtigungstermin zur Verfügung. Entdecken Sie vor Ort die besonderen Qualitäten dieses Hauses und überzeugen Sie sich selbst von dieser attraktiven Immobilie. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

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

Details of amenities

- 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

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

All about the location

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.

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

Other information

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.

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

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse, 86150 Augsburg

Tel.: +49 821 - 50 89 062 1

E-Mail: augsburg@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com