

Untermeitingen – Untermeitingen

# Großzügiges Familienhaus mit Wintergarten, Pool, Garten und Lebensfreude

Número de propiedad: 25122122



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

PRECIO DE COMPRA: 949.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 253 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 998 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25122122 - 86836 Untermeitingen – Untermeitingen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25122122 - 86836 Untermeitingen – Untermeitingen

## De un vistazo

|                      |                                     |
|----------------------|-------------------------------------|
| Número de propiedad  | 25122122                            |
| Superficie habitable | ca. 253 m²                          |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas                   |
| Habitaciones         | 8                                   |
| Dormitorios          | 6                                   |
| Baños                | 3                                   |
| Año de construcción  | 1972                                |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Puerto de coches,<br>1 x Garaje |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 949.000 EUR                                                               |
| Casa                   | Casa unifamiliar                                                          |
| Comisión               | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Estado de la propiedad | cuidado                                                                   |
| Método de construcción | Sólido                                                                    |
| Características        | Terraza, WC para invitados, Chimenea, Cocina empotrada                    |

Número de propiedad: 25122122 - 86836 Untermeitingen – Untermeitingen

## Datos energéticos

|                                     |                                |
|-------------------------------------|--------------------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción por suelo radiante |
| Fuente de energía                   | Aceite                         |
| Certificado energético válido hasta | 09.04.2035                     |
| Fuente de energía                   | Aceite                         |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado energético |
| Demanda de energía final                            | 214.60 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | G                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1972                   |



Número de propiedad: 25122122 - 86836 Untermeitingen – Untermeitingen

## La propiedad





Número de propiedad: 25122122 - 86836 Untermeitingen – Untermeitingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25122122 - 86836 Untermeitingen – Untermeitingen

## La propiedad





Número de propiedad: 25122122 - 86836 Untermeitingen – Untermeitingen

## La propiedad





Número de propiedad: 25122122 - 86836 Untermeitingen – Untermeitingen

## La propiedad





Número de propiedad: 25122122 - 86836 Untermeitingen – Untermeitingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25122122 - 86836 Untermeitingen – Untermeitingen

## La propiedad



**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  
WOHNEN**

## Top-Makler Augsburg

★★★★★

Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25  
GÜLTIG BIS: 10/26



Número de propiedad: 25122122 - 86836 Untermeitingen – Untermeitingen

## La propiedad



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

*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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

Número de propiedad: 25122122 - 86836 Untermeitingen – Untermeitingen

## Una primera impresión

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 ausgebaut 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.



Número de propiedad: 25122122 - 86836 Untermeitingen – Untermeitingen

## Detalles de los servicios

- großzügiger Grundriss
- Wohn- Essbereich mit ca. 56 m²
- Einbauküche mit Kochinsel mit BORA-Abzug
- angrenzender Wintergarten mit FB-Heizung
- Kachelofen
- Granitfliesen im EG (Wohnen/Essen, Wintergarten, Flur)
- ausgebaut 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

Número de propiedad: 25122122 - 86836 Untermeitingen – Untermeitingen

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25122122 - 86836 Untermeitingen – Untermeitingen

## Otros datos

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 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.



Número de propiedad: 25122122 - 86836 Untermeitingen – Untermeitingen

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Gabriele Gräf

---

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse, 86150 Augsburg

Tel.: +49 821 - 50 89 062 1

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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