

Obermeitingen

# großzügiges Zweifamilienhaus

Codice oggetto: 25142035



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

PREZZO D'ACQUISTO: 850.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 226 m<sup>2</sup> • VANI: 8.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.018 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25142035 - 86836 Obermeitingen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25142035 - 86836 Obermeitingen

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25142035
Superficie netta	ca. 226 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	8.5
Camere da letto	5
Bagni	2
Anno di costruzione	2003
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 4 x Garage

Prezzo d'acquisto	850.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2025
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 140 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune

Codice oggetto: 25142035 - 86836 Obermeitingen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	107.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	29.09.2035	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2003

Codice oggetto: 25142035 - 86836 Obermeitingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25142035 - 86836 Obermeitingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25142035 - 86836 Obermeitingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25142035 - 86836 Obermeitingen

## La proprietà



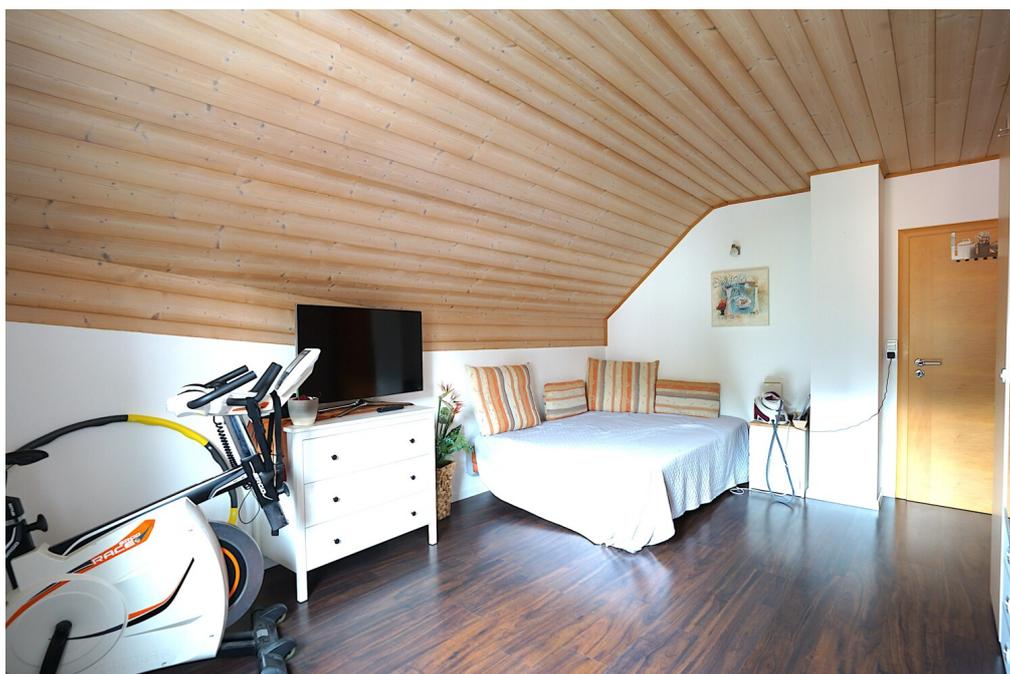
Codice oggetto: 25142035 - 86836 Obermeitingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25142035 - 86836 Obermeitingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25142035 - 86836 Obermeitingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25142035 - 86836 Obermeitingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25142035 - 86836 Obermeitingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25142035 - 86836 Obermeitingen

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

# GUTSCHEIN

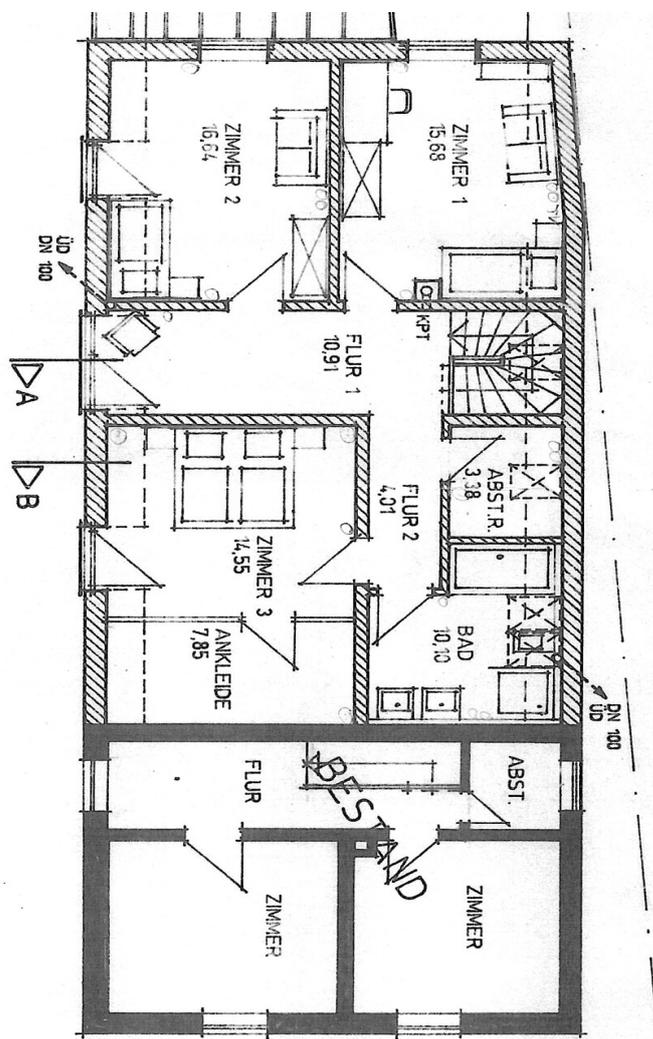
...für eine kostenfreie  
und unverbindliche  
Immobilienbewertung

kontaktieren Sie  
uns gerne

VON POLL IMMOBILIEN Landsberg am Lech  
+49 (0)8191 97 20 520  
landsberg@von-poll.com

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





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 25142035 - 86836 Obermeitingen**

## Una prima impressione

Dieses großzügige Zweifamilienhaus präsentiert sich mit einer beeindruckenden Wohnfläche von ca. 226 m<sup>2</sup> auf einem etwa 1.018 m<sup>2</sup> 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 einem 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.

Codice oggetto: 25142035 - 86836 Obermeitingen

## Dettagli dei servizi

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 Fenster  
teilweise Verdunkelung mit Rolläden  
Werkstattbereich und KFZ-Hebebühne (optional)  
mehrere Schuppen  
4 Garagen und 2-3 Stellplätze

**Codice oggetto: 25142035 - 86836 Obermeitingen**

## Tutto sulla posizione

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 km<sup>2</sup>. Die Gemeinde befindet sich auf einer Höhe von rund 575 m. Südöstlich der Gemeinde liegt ein Naherholungsgebiet mit einem Badensee, 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 München 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.

Codice oggetto: 25142035 - 86836 Obermeitingen

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.9.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 107.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

Codice oggetto: 25142035 - 86836 Obermeitingen

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Dirk Bolsinger

---

Hinterer Anger 305, 86899 Landsberg am Lech

Tel.: +49 8191 - 97 20 52 0

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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