

Klosterlechfeld – Klosterlechfeld

# Charmantes Haus mit Wintergarten in ruhiger Lage

Objektnummer: 23122122



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

KAUFPREIS: 499.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 134 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4.5 • GRUNDSTÜCK: 767 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23122122 - 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: 23122122 - 86836 Klosterlechfeld – Klosterlechfeld

## Auf einen Blick

Objektnummer	23122122	Kaufpreis	499.000 EUR
Wohnfläche	ca. 134 m <sup>2</sup>	Haustyp	Doppelhaushälfte
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Modernisierung / Sanierung	2006
Zimmer	4.5	Zustand der Immobilie	gepflegt
Schlafzimmer	2	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Baujahr	1956	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage		

Objektnummer: 23122122 - 86836 Klosterlechfeld – Klosterlechfeld

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	OEL	Endenergiebedarf	295.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	03.10.2033	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 23122122 - 86836 Klosterlechfeld – Klosterlechfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 23122122 - 86836 Klosterlechfeld – Klosterlechfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 23122122 - 86836 Klosterlechfeld – Klosterlechfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 23122122 - 86836 Klosterlechfeld – Klosterlechfeld

## Die Immobilie



Hat dieses Objekt Ihr Interesse geweckt?

Sie wünschen weitere Impressionen?

Sie möchten die genaue Lage erfahren?

Wir senden Ihnen gern alle gewünschten Informationen zu.

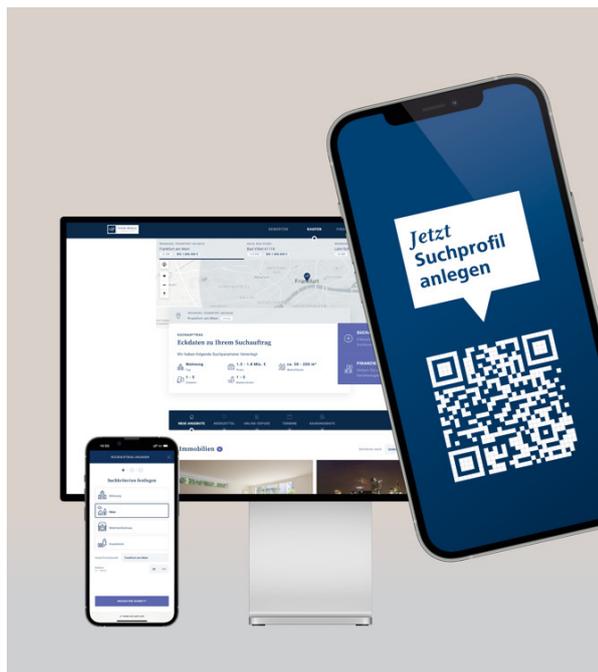
Kontaktieren Sie uns unter:

**T.: 0821 50 89 06-21**

Shop Augsburg | Werbhausgasse 2, Eingang Bäckerstraße | 86150 Augsburg | [augsburg@von-poll.com](mailto:augsburg@von-poll.com)

Objektnummer: 23122122 - 86836 Klosterlechfeld – Klosterlechfeld

## Die Immobilie



**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Objektnummer: 23122122 - 86836 Klosterlechfeld – Klosterlechfeld

## Ein erster Eindruck

In ruhiger Lage inmitten einer gewachsenen Wohnsiedlung steht diese gepflegte Doppelhaushälfte zum Verkauf. Das im Jahr 2006 umfangreich modernisierte Haus befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von 767 m<sup>2</sup>. Die Immobilie zeichnet sich durch eine gepflegte Ausstattungsqualität aus. Der individuell gestaltete Grundriss im Erdgeschoss sorgt für eine optimale Raumnutzung. Eine großzügige Wohnküche ist direkt mit dem Esszimmer und dem sich anschließenden Wohnbereich verbunden. Ein Kaminofen sorgt für angenehme Wärme. Besonders hervorzuheben ist die moderne Einbauküche, die mit hochwertigen Geräten ausgestattet ist und zum gemeinsamen Kochen einlädt. Ein Highlight des Hauses ist der Wintergarten mit Granitboden und Fußbodenheizung, der den Wohnbereich erweitert. Von hier aus gelangt man auf die süd-östlich ausgerichtete Terrasse, welche zu gemütlichen Abenden im Freien einlädt. Ein Duschbad mit WC komplettiert das Erdgeschoss. Die Immobilie verfügt über insgesamt 4,5 Zimmer, darunter 2 Schlafzimmer, die sich im Obergeschoss befinden. Diese zeichnen sich durch viel Licht und Gemütlichkeit aus. Ein weiteres Badezimmer mit Badewanne bietet zusätzlichen Komfort für die Bewohner. Das Dachgeschoss steht für einen nachträglichen Ausbau zur Verfügung. Im Jahr 2006 wurde das Dach mit neu glasierten Ziegeln versehen, zusätzlich gedämmt und bereits zum Ausbau vorbereitet. Der eingewachsene Garten bietet viel Raum für Spiel und Erholung. Hier befinden sich auch eine Werkstatt, ein Gewächshaus und ein Gehege für Kleintiere. Dieses Grundstück bietet auch die Möglichkeit einer Neubebauung nach dem örtlichen Bebauungsrichtlinien. Eine Garage sowie 3 Außenparkplätze runden dieses Immobilienangebot ab. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie. Sollten wir Ihr Interesse mit diesem Angebot geweckt haben, so freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme über das Kontaktformular.

Objektnummer: 23122122 - 86836 Klosterlechfeld – Klosterlechfeld

## Ausstattung und Details

- ruhige Wohngegend
- gute Verkehrsanbindung
- optimale Raumaufteilung
- moderne Einbauküche
- Kaminofen
- 2 Bäder (Dusche/Badewanne)
- Wintergarten mit Granitboden, teilweise FB-Heizung
- Terrasse
- eingewachsener großer Garten
- Neubebauung möglich
- Werkstatt mit Starkstromanschluss
- Gewächshaus, Gehege, Freisitz
- Garage, 3 Stellplätze

Objektnummer: 23122122 - 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 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. 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: 23122122 - 86836 Klosterlechfeld – Klosterlechfeld

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.10.2033. Endenergiebedarf beträgt 295.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1956. Die Energieeffizienzklasse ist H.

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 Handelsregisterauszugs, 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: 23122122 - 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)