

Klosterlechfeld – Klosterlechfeld

Charmantes Haus mit Wintergarten in ruhiger Lage

Property ID: 23122122



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 499.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 134 m² • ROOMS: 4.5 • LAND AREA: 767 m²

Property ID: 23122122 - 86836 Klosterlechfeld – Klosterlechfeld

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

Property ID: 23122122 - 86836 Klosterlechfeld – Klosterlechfeld

At a glance

Property ID	23122122
Living Space	ca. 134 m²
Roof Type	Gabled roof
Available from	According to the arrangement
Rooms	4.5
Bedrooms	2
Bathrooms	2
Year of construction	1956
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	499.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2006
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 0 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen

Property ID: 23122122 - 86836 Klosterlechfeld – Klosterlechfeld

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	OEL	Final Energy Demand	295.10 kWh/m²a
Energy certificate valid until	03.10.2033	Energy efficiency class	H
Power Source	Oil		

Property ID: 23122122 - 86836 Klosterlechfeld – Klosterlechfeld

The property



Property ID: 23122122 - 86836 Klosterlechfeld – Klosterlechfeld

The property



Property ID: 23122122 - 86836 Klosterlechfeld – Klosterlechfeld

The property



Property ID: 23122122 - 86836 Klosterlechfeld – Klosterlechfeld

The property



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: 23122122 - 86836 Klosterlechfeld – Klosterlechfeld

The property



VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Property ID: 23122122 - 86836 Klosterlechfeld – Klosterlechfeld

A first impression

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 m². 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.

Property ID: 23122122 - 86836 Klosterlechfeld – Klosterlechfeld

Details of amenities

- 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

Property ID: 23122122 - 86836 Klosterlechfeld – Klosterlechfeld

All about the location

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.

Property ID: 23122122 - 86836 Klosterlechfeld – Klosterlechfeld

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.10.2033. Endenergiebedarf beträgt 295.10 kwh/(m²*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 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: 23122122 - 86836 Klosterlechfeld – Klosterlechfeld

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse Augsburg

E-Mail: augsburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com