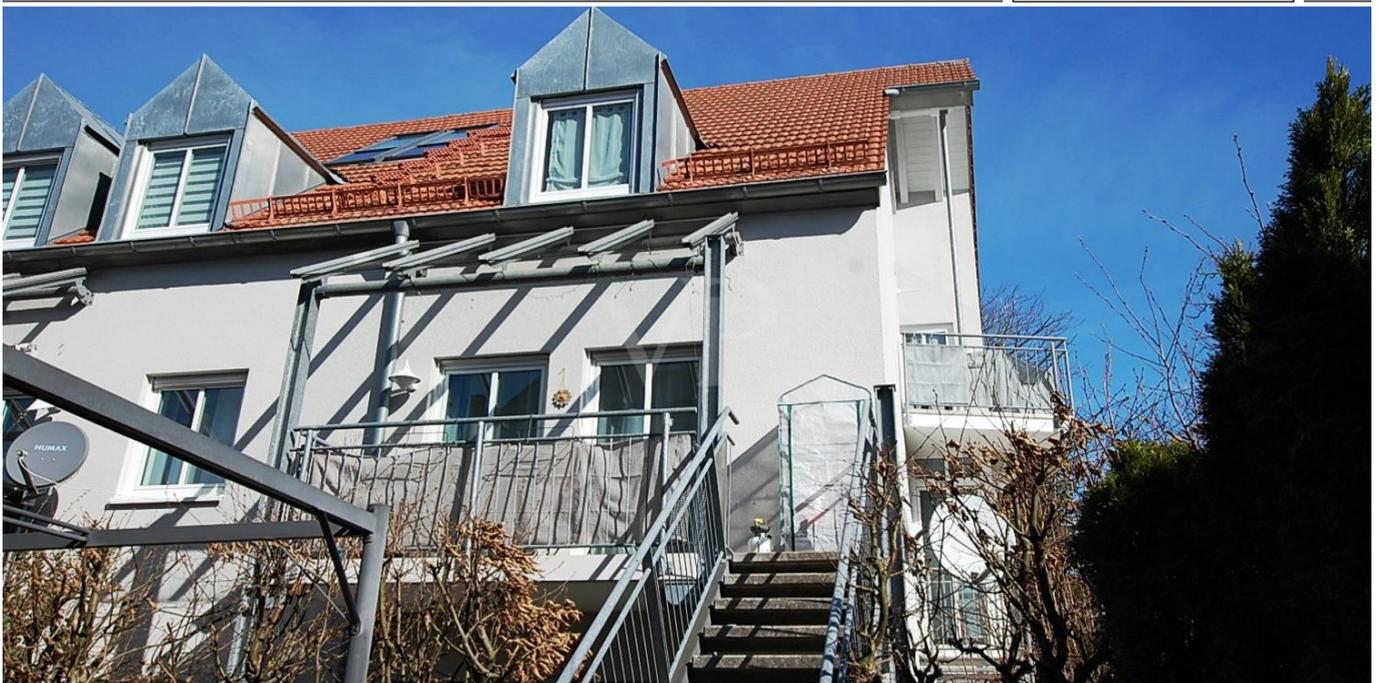


Klosterlechfeld

# Attraktive 3 Zimmer-Wohnung im Haus-im-Haus-Stil über 3 Etagen

Property ID: 24122044



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

**PURCHASE PRICE: 399.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 110 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3**

Property ID: 24122044 - 86836 Klosterlechfeld

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

Property ID: 24122044 - 86836 Klosterlechfeld

## At a glance

Property ID	24122044	Purchase Price	399.000 EUR
Living Space	ca. 110 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Available from	According to the arrangement	Condition of property	Well-maintained
Floor	1	Construction method	Solid
Rooms	3	Usable Space	ca. 0 m <sup>2</sup>
Bedrooms	2	Equipment	Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Bathrooms	1		
Year of construction	1995		
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 7000 EUR (Sale), 2 x Underground car park, 10000 EUR (Sale)		

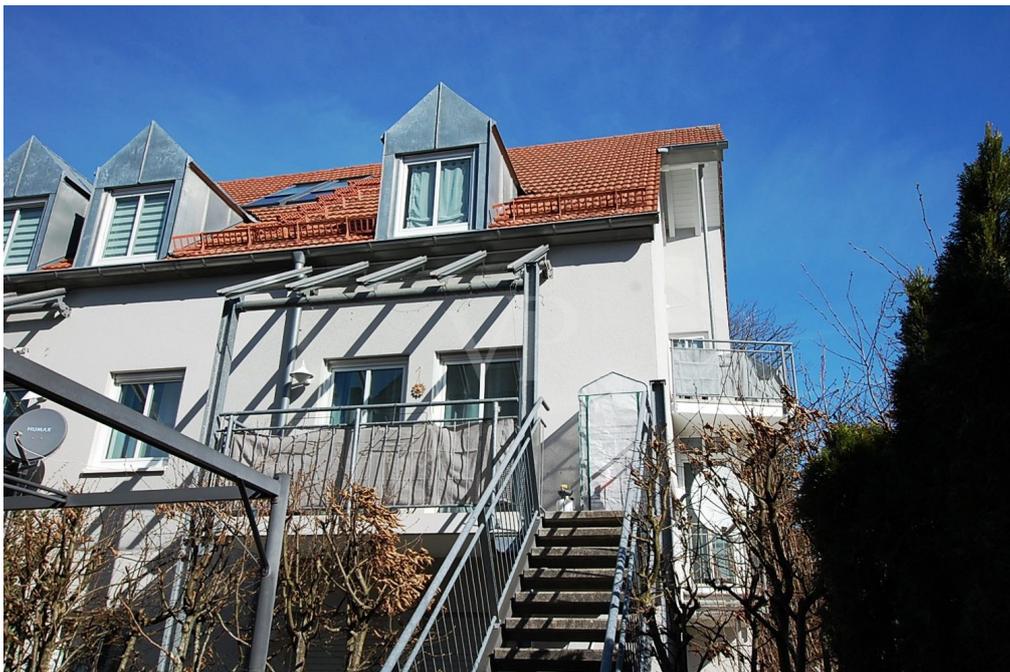
Property ID: 24122044 - 86836 Klosterlechfeld

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	GAS	Final Energy Demand	125.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	24.10.2031	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas		

Property ID: 24122044 - 86836 Klosterlechfeld

## The property



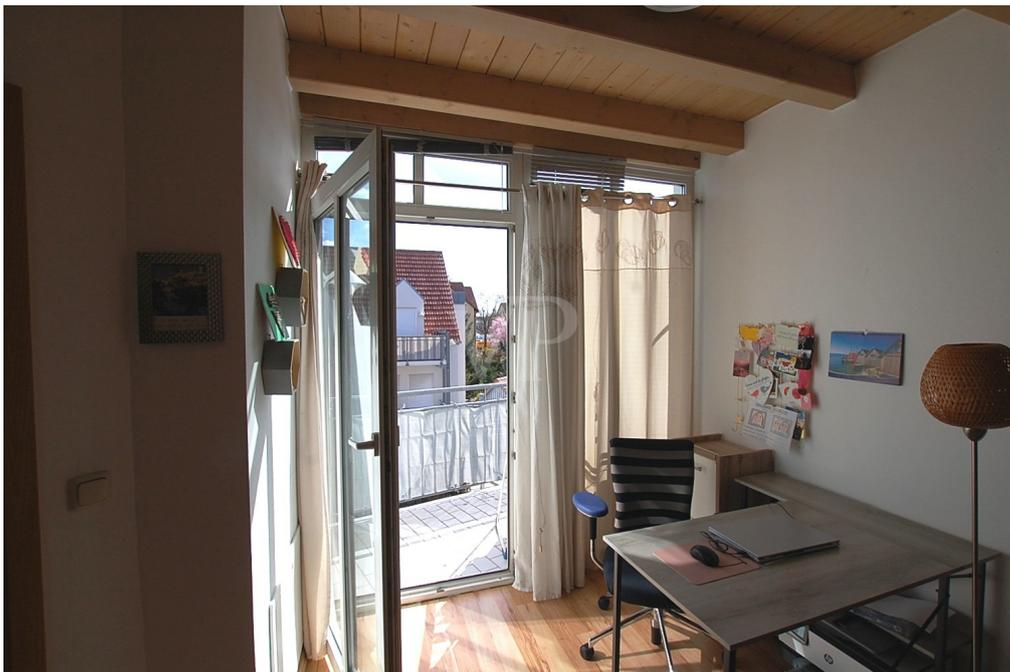
Property ID: 24122044 - 86836 Klosterlechfeld

## The property



Property ID: 24122044 - 86836 Klosterlechfeld

## The property



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

The advertisement features a dark blue background. On the left, a desktop monitor displays a real estate website interface with a map and search filters. In front of the monitor, a smartphone shows a QR code and the text 'Jetzt Suchprofil anlegen'. The Von Poll Immobilien logo is positioned in the top right corner of the ad area.

Property ID: 24122044 - 86836 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 Bäckerstraße | 86150 Augsburg | [augsburg@von-poll.com](mailto:augsburg@von-poll.com)

Property ID: 24122044 - 86836 Klosterlechfeld

## A first impression

Diese geräumige 3-Zimmer-Wohnung erstreckt sich mit ca. 110 m<sup>2</sup> über drei Etagen und besticht durch ihre Helligkeit und gemütliche Atmosphäre. Der Eingangsbereich befindet sich im ersten Stock und führt mit einer großzügigen Diele zu einem offenen Wohn- und Essbereich. Die bodentiefen Fenster sorgen für viel Tageslicht und bieten einen schönen Blick in die Umgebung. Die angrenzende Einbauküche mit praktischer Speisekammer bietet genügend Stauraum und ermöglicht komfortables Kochen. Hier können Sie sich rundum wohlfühlen und Ihr Zuhause genießen. Vom Wohnzimmer aus haben Sie Zugang zum Balkon, der nach Süden ausgerichtet ist und somit viel Sonnenlicht einfängt. Von dort aus führt eine Treppe in den eigenen Garten, in dem die Kinder spielen oder Sie sich entspannen können. In der ersten Etage befinden sich das Bad, ausgestattet mit Wanne, Dusche und zwei Waschbecken, und zwei Schlafzimmer. Ein besonderes Highlight ist die Galerie mit großer Fensterfront, die als zusätzlicher Wohnraum genutzt werden kann und Zugang auf den nach Osten ausgerichteten Balkon hat. Hier können Sie die Morgensonne genießen und den Tag entspannt beginnen. Insgesamt bietet diese repräsentative Wohnung über drei Etagen in einem Haus-in-Haus-Stil ein modernes Wohngefühl mit viel Platz, Komfort und einer besonderen Architektur, die sowohl ästhetisch ansprechend als auch funktional ist. Zwei Tiefgaragenstellplätze (zzgl. à € 10.000,-) sowie ein Außenstellplatz (zzgl. € 7.000,-) gehören zur Wohnung und runden dieses attraktive Angebot ab. Sollten wir Ihr Interesse mit diesem Angebot geweckt haben, so freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme über das Kontaktformular.

Property ID: 24122044 - 86836 Klosterlechfeld

## Details of amenities

- ruhige Wohngegend im Ortskern
- gute Verkehrsanbindung
- Bahnhof im Ort
- optimale Raumaufteilung
- Fußbodenheizung
- Zimmer mit Parkett
- Einbauküche mit Speisekammer
- Badezimmer mit Wanne, Dusche und 2 Waschbecken
- Waschmaschinenanschluss im Bad
- Gäste-WC
- Balkon
- Terrasse Richtung Süden mit Treppe zum eigenen Garten
- Gartenanteil ca. 36 m<sup>2</sup>
- 2 Tiefgaragenstellplätze à € 10.000,-
- 1 Außenstellplatz à € 7.000,-
- aktuell vermietet

Property ID: 24122044 - 86836 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: 24122044 - 86836 Klosterlechfeld

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.10.2031. Endenergiebedarf beträgt 125.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

Property ID: 24122044 - 86836 Klosterlechfeld

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)