

# Exposé

## Einfamilienhaus in Untermeitingen

### Großes hochwertiges Einfamilien-/ Zweifamilien-/ Mehrgenerationenhaus/Praxis/Gewerbe



Objekt-Nr. OM-354910

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **869.000 €**

86836 Untermeitingen  
Bayern  
Deutschland

|                   |                       |              |                |
|-------------------|-----------------------|--------------|----------------|
| Baujahr           | 1973                  | Zustand      | gepflegt       |
| Grundstücksfläche | 998,00 m <sup>2</sup> | Schlafzimmer | 6              |
| Etagen            | 3                     | Badezimmer   | 3              |
| Zimmer            | 10,00                 | Garagen      | 1              |
| Wohnfläche        | 253,00 m <sup>2</sup> | Carports     | 1              |
| Nutzfläche        | 100,00 m <sup>2</sup> | Stellplätze  | 1              |
| Energieträger     | Öl                    | Heizung      | Zentralheizung |
| Übernahme         | Nach Vereinbarung     |              |                |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Eckdaten:

Objektart: Ein-/Zweifamilienhaus Mehrgenerationen/Gewerbe/Praxis Räumen

Baujahr: 1973

Kernsaniert: 1991-1993

Modernisierung: 2012 - 2024

Zimmer: 10

Geschosse: 3

Genehmigte Wohnfläche: 253 qm

Nutzfläche: +ca. 80 qm als Wohnfläche/Praxisräume umgebaut

Grundstück: 998 qm

Anzahl Bäder: 3

Anzahl WC: 4

Küchen: 2 komplette hochwertige Einbauküchen

Eine 3 EBK im UG vorbereitet

Bauweise: massiv, Beton – Ziegel

Dach: Satteldach, komplett Isoliert

Heizung: Öl-Zentralheizung 1996 Fußbodenheizung + Heizkörper

Jährlicher Verbrauch ca. 3.500 l

Strom: Solaranlage knapp 10 Tkwp

Garagen: 1 + Abstellraum für ein Auto

Carport: 1

Frei ab: nach Vereinbarung

Beschreibung der Immobilie:

Zum Verkauf steht ein modernes und sehr großzügiges Einfamilienhaus, das besticht durch eine hochwertige Ausstattung und hellen Räumen, in einer sehr zentralen und trotzdem ruhigen Lage von Untermeitingen. Die perfekte Raumaufteilung, das liebevoll angelegte und hochwertig eingezäuntes Grundstück mit Pool, Pool Haus, überdachter Lounge, Grillplatz, Terrassen und Geräteschuppen (ggf. zweite Garage) ist wie gemacht für eine große Familie mit Kindern bzw. 3 Generationen unter einem Dach. Das UG (nicht i.d. Wohnfläche enthalten) mit ca. 80 qm ist komplett als Wohnfläche/Gewerbefläche/Praxis sofort nutzbar.

Über einen Windfang der ausreichend Platz für Ihre Garderobe bietet, kommen Sie über eine weitere Eingangstüre in die großzügige Diele des Hauses. Über dieses schöne Entree, erreichen Sie den großen Wohn-/Essbereich, die offene moderne Küche, mit einem hochwertigen und modernen Kachelofen und den großen beheizten Wintergarten, mit Blick in den eigenen Garten.

Die helle, große und moderne Einbauküche mit Kochinsel, Granitarbeitsfläche und neuwertigen Geräten lässt keine Wünsche offen mit separatem Vorratsraum.

Auf dieser Etage befinden sich zwei Schlafzimmer, die nach belieben auch als Kinder/Arbeits- oder Gästezimmer verwenden werden können. Ein weiteres großes abgetrenntes Master-Schlafzimmer mit Ankleide (neuen Einbauschränken) und direkt angrenzendem großen und hellen Badezimmer. Dieses Badezimmer verfügt über eine große Dusche und Badewanne mit zwei Waschbecken und ebenfalls Einbauschränken. Abgerundet wird diese Ebene noch mit einem Gäste WC im Eingangsbereich.

In das Obergeschoß gelangen Sie über eine großzügige und moderne Holzterrasse. Dieses ist mit einer Glaswand /Glastür abgetrennt um auch hier für Privatsphäre zu sorgen. Das OG hat eine Diele, die aktuell als Esszimmer genutzt wird. Hier befindet sich ein schönes und großes Schlafzimmer mit Ankleide und eine kombinierte moderne und offene Küche, mit angrenzendem lichtdurchflutetem Wohnzimmer mit einem Schwedenofen, für die ganz kalten Tage. Die Dachschrägen werden aktuell als umfangreicher Stauraum genutzt. Im gesamten Obergeschoß kann man somit aufrecht stehen. Abgerundet wird diese Wohnung mit einem Bad mit Dusche und elektrischem Dachfenster mit Regensensor.

Das als Wohnraum/Gewerbe/Praxis ausgebaute Souterrain (UG) verfügt über eine zusätzliche Wohnung mit eigenem Eingang, ist aber auch über die Holzterrasse zu erreichen (ältere Kinder / Jugendliche, Au-pair, Praxis/Gewerbe ideal. Hier ist ein Raum als Küche / Esszimmer nutzbar (Anschlüsse vorhanden), wird aktuell als Büro genutzt. Es steht hier ein Badezimmer und eine separates WC zur Verfügung. Ein großes Schafzimmer / Jugendzimmer ist Bestandteil dieses Bereiches. Im UG ist dann ein weiteres großes Schlafzimmer/ Jugendzimmer mit Ankleideraum/Vorraum vorhanden. Im UG befindet sich auch eine komplett ausgestattete Werkstatt, der Heizungsraum (Buderus 1996) mit den Öltanks. Ein weiterer Raum wird aktuell als Hauswirtschaftsraum genutzt und ist ebenfalls komplett ausgestaltet und beheizt.

## Ausstattung

Anmerkung zum Energieausweis: Es liegt sowohl ein Energieausweis als Verbrauchsausweis (C) / Bedarfsausweis (G) vor, der Verbrauchsausweis kann gemäß Gutachten verwendet werden, da das Haus von 1991 bis 1993 kernsaniert wurde, incl. genehmigter Dachausbau (umfangreiche Dämmung). Aktuell sind keine weiteren energetische Sanierungen erforderlich auch die Öl-Heizung muss nicht erneuert werden.

Es liegt ein aktuelles Bankgutachten (Sachverständiger), zur Käuferfinanzierung für Ihre Hausbank bereits vor. (Über einer Mio.€)

Aufteilung:

Erdgeschoß (ca.183qm):

- + Geschlossener Eingangsbereich/Windfang mit Fingerabdruck Tür
- + Große Diele mit Gästetoilette und Treppenaufgang und Abgang
- + Kinderzimmer / Gästezimmer
- + Offene / Moderne Küche (neuwertige Geräte) mit Speisekammer
- + Sehr großer Wohn- / Essbereich mit Kachelofen
- + Großer direkt angrenzendem Wintergarten, ebenfalls mit Fußbodenheizung
- + Große Außenterrasse mit Beschattung
- + Schafzimmer mit Ankleidezimmer (neuen modernen Einbauschränken)
- + Großes Badezimmer
- + Kinderzimmer

Obergeschoß (ca. 67 qm):

(Durch aufwendige Glaswand/Tür abgetrennt)

- + Schlafzimmer mit Ankleide
- + Diele / Esszimmer

+ Großes Wohnzimmer mit Einbauküche und Panoramafenster/Schwedenofen

+ Badezimmer mit Dusche

Souterrain/Einliegerwohnung (+80 qm): nicht in Wohnfläche enthalten!

(Separater Eingang möglich oder durch Treppenabgang)

+ Küche / Esszimmer (wird derzeit als Büro genutzt)

+ Großes Schlafzimmer / Jugendzimmer

+ Bad mit separatem WC

+ Großes Schlafzimmer / Jugendzimmer mit Vorraum (Ankleide)

+ Waschküche mit allen Anschlüssen

+ Heizungsraum mit Raum für Öltanks

+ Flur

Ausstattung / Details:

- Außenpool (Stahlwand) mit 5,5 Meter Durchmesser, beheizt
- Poolhaus mit überdachter Lounge
- Geräteschuppen / kann auch als zusätzliche Garage genutzt werden
- Das komplette Grundstück ist eingezäunt und bewachsen (uneinsehbar), liebevoll angelegt.
- Schlüsselloser Zugang (PIN, Fernbedienung und Fingerscan)
- Große Stauraumflächen im Obergeschoß
- Großer hochwertiger, moderner Kachelofen in der offenen Küche und Wohn- Essbereich
- Ein Schwedenofen im Obergeschoß
- Fußbodenheizung im Erdgeschoß (außer den Schlafzimmern)
- Großes Masterbad mit begehrter Dusche und großer Badewanne
- Ankleidezimmer mit modernen Einbaumöbeln
- Gewerbliche Nutzung mit Kundenverkehr der Räume (UG) möglich und genehmigt
- Sehr gute und moderne Raumaufteilung
- Zwei komplett ausgestaltete und moderne Einbauküchen (EG und OG)
- Große Solaranlage senkt den Stromverbrauch erheblich (ENPAL)
- Großer Wintergarten mit Fußbodenheizung

**Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Für einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen nach Terminabsprache gerne zur Verfügung. Wir verkaufen die Immobilie ohne Makler, da keiner unser Haus so gut kennt wie wir, da wir (Ehepaar) seit über 13 Jahren diese Immobilie mit Schwiegereltern und drei Kindern bewohnen. Aktuell gibt es keine ausstehenden Reparaturbedarf / Sanierungsbedarf.

Aktueller Energieausweis (04.2025) liegt als Bedarfsausweis vor.

## Lage

Lage:

Das Einfamilienhaus liegt in einer zentralen, gepflegten und ruhigen Wohngegend von Untermeitingen zwischen Augsburg-Innenstadt (27 km und 23 Min. Fahrzeit), München Zentrum (72 km 39 Min. Fahrzeit) und Landsberg Lech (19 km und 15 Min. Fahrzeit). Untermeitingen ist eine aufstrebende Stadt mit enormem Wachstum, in den letzten 10 Jahren. In nur wenigen Gehminuten befinden sich die Geschäfte / Ärztezentrum / Apotheke / Banken / Bäcker / Metzger sowie drei große Supermärkte (Lidl, EDKA, REWE) für den täglichen Bedarf. Weitere Einkaufsmöglichkeiten (Action, Rossmann, Aldi, Sobi, SchuhMann usw.) sind in Untermeitingen ebenfalls vorhanden. Auch einige Gastronomiebetriebe sind vor Ort. Es gibt mehrere Kindergärten sowie die Grund- und Mittelschule im fußläufigen Umfeld. Die weiterführenden Schulen befinden sich in Schwabmünchen (Schulzentrum). Die Buslinie hierzu ist in 5 Min. vom Haus zu erreichen.

Verkehrsanbindung:

Über die B17 (zweispurige Bundesstraße) erreichen Sie Landsberg und Augsburg. Pendler haben die Möglichkeit über die B17 und im Anschluss über die A96 in ca. 40 Min. München zu erreichen. Alternativ fährt von Kaufering ein Zug bzw. von Geltendorf die S-Bahn ebenfalls in ca. 40 – 45 Minuten in die Innenstadt von München.

Für einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen nach telefonischer Terminabsprache gerne zur Verfügung. Wir verkaufen die Immobilie ohne Makler, da keiner unser Haus so gut kennt wie wir, da wir (Ehepaar) seit über 12 Jahren diese Immobilie mit Schwiegereltern und drei Kindern bewohnen. Aktuell gibt es keine ausstehenden Reparaturen und Sanierungen, die gemacht werden müssen. Auskunft Kaminkehrer, Energieberater und Immobiliengutachter.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| Energieausweistyp      | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014    |
| Endenergieverbrauch    | 98,11 kWh/(m²a)   |
| Energieeffizienzklasse | C                 |



## Exposé - Galerie



Zufahrt große Garage (SVU)

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Teil d. Hauses von Vorne



Teil des Grundstück v.H.

# Exposé - Galerie



Teil d. Grundstücks Seite



Teil d. Grundstücks Hinten

# Exposé - Galerie



Pool Haus / Lounge

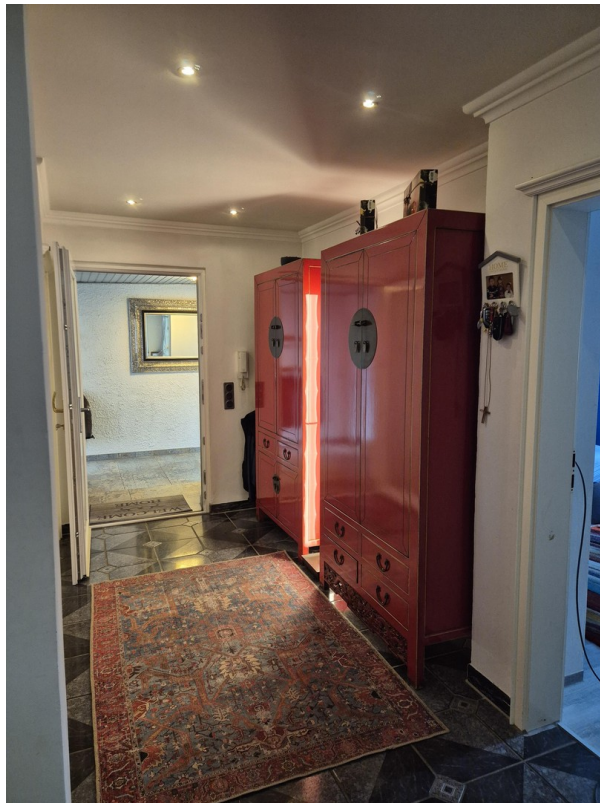


Detail Terrasse 2

# Exposé - Galerie



Haupteingang



Eingangslur

# Exposé - Galerie



Offene Küche (EG)



Offene Küche (EG)

# Exposé - Galerie



Moderner Kachelofen (EG)

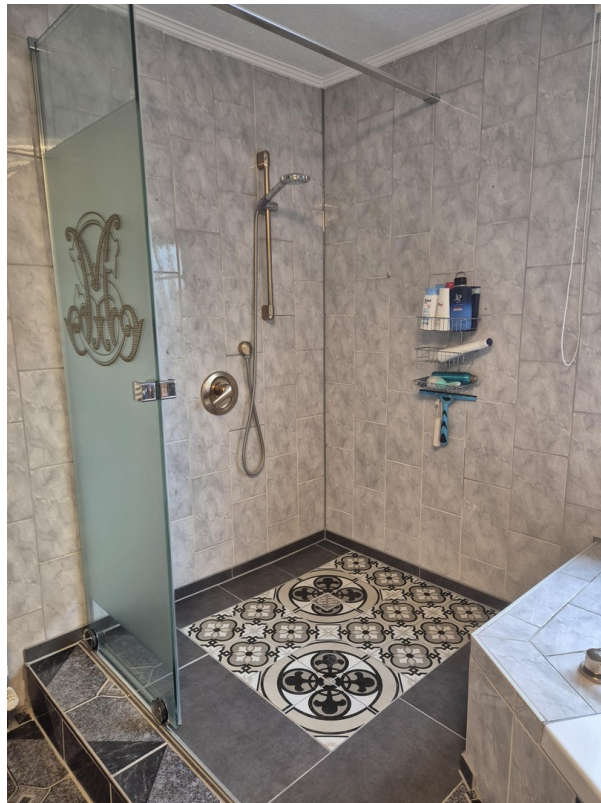


Offener Wohnbereich (EG) m.WG

# Exposé - Galerie



Großes Bad (EG)



Großes Bad (EG)

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer (OG)



Offene Küche (OG)

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer (OG)



Badezimmer (OG)

# Exposé - Galerie

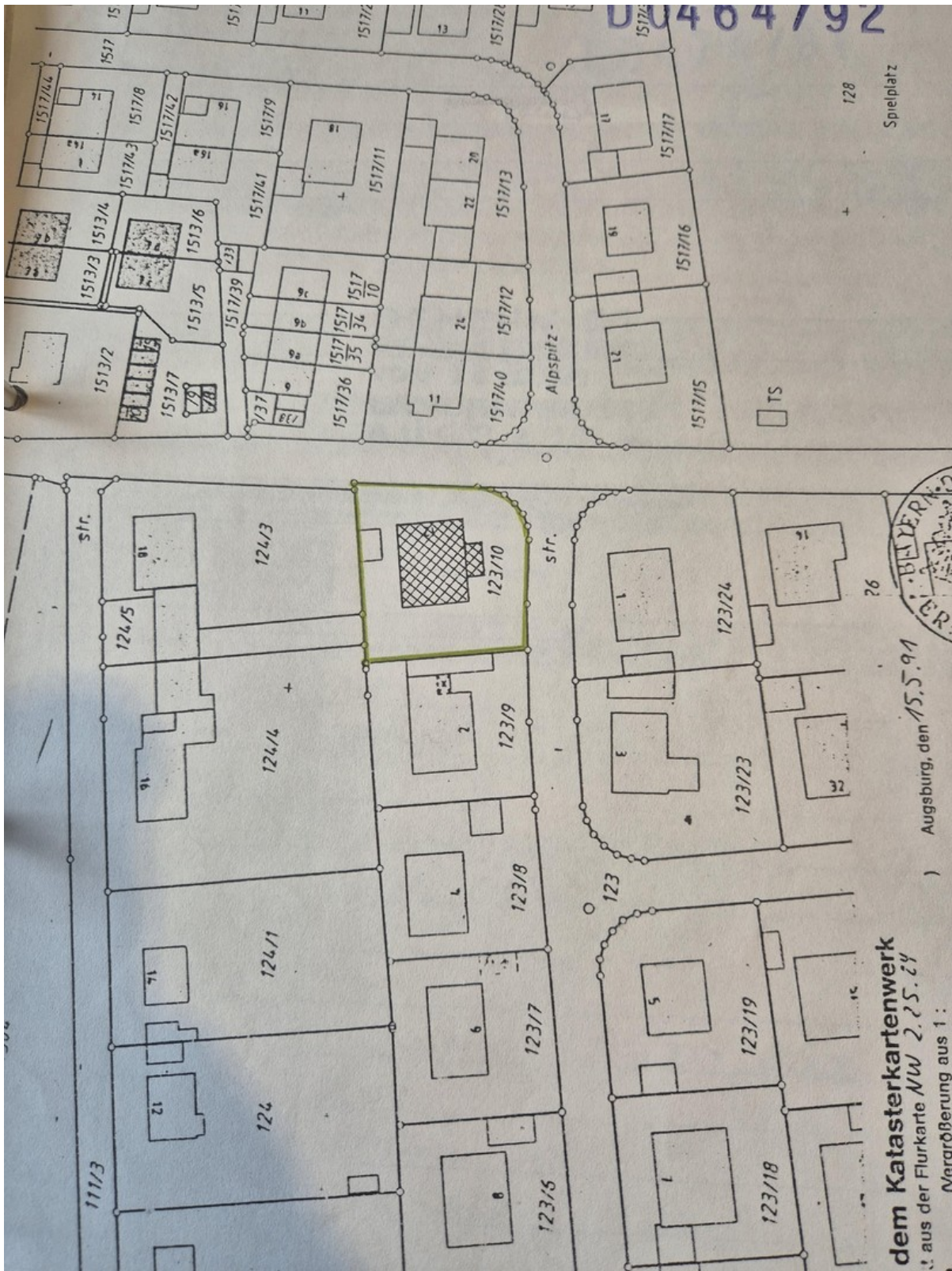


Jugendzimmer 1 v 2 (UG)



Jugendzimmer 1 v 2 (UG)

# Exposé - Grundrisse



Lageplan Grundstück

# Exposé - Grundrisse

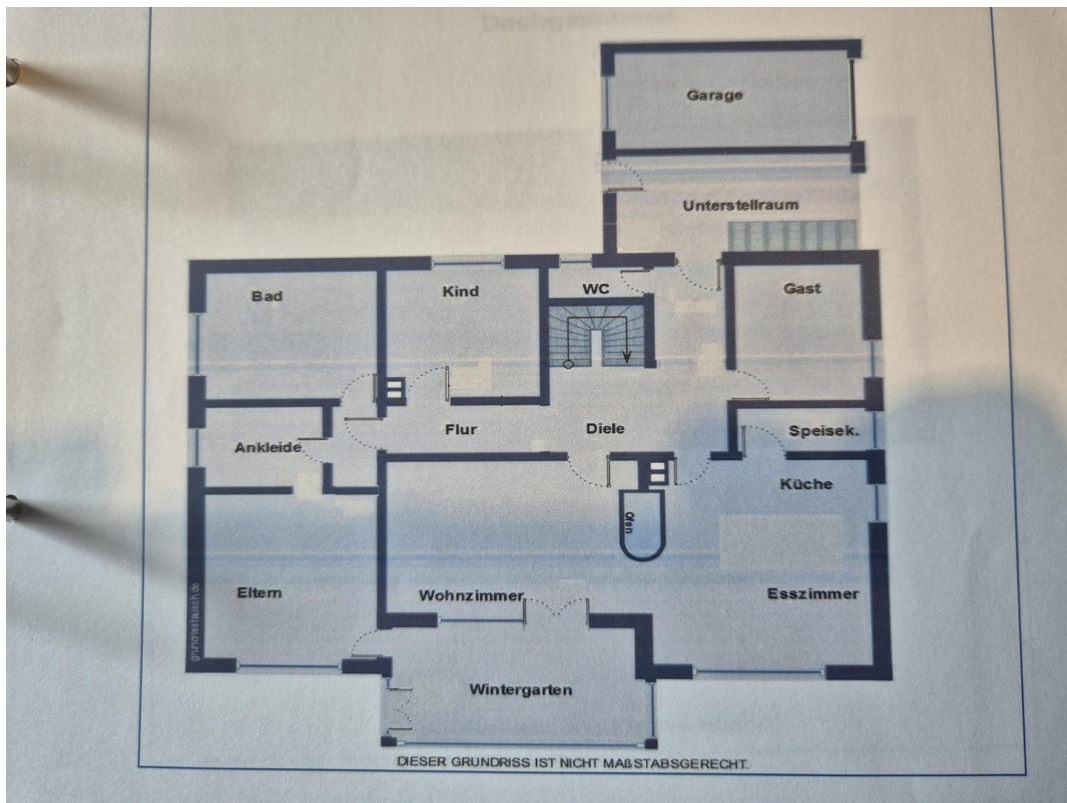


Souterrain (UG) Nutzfläche



Obergeschoß (OG) Wohnfläche

# Exposé - Grundrisse



Erdgeschoß (EG) Wohnfläche