

Exposé

Einfamilienhaus in Unterdießen

**Neuwert. großzüg. Einfamilienhaus mit sep. Büro/
Praxis/ELW, ruhige Lage bei Landsberg/L – prov.frei!**



Objekt-Nr. OM-385426

Einfamilienhaus

Verkauf: **785.000 €**

Am Lech 1 1/2
86944 Unterdießen
Bayern
Deutschland

Baujahr	2023	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	640,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	230,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	35,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Neuwertiges Einfamilienhaus mit separatem Büro-, Praxis- oder Einliegerbereich in ruhiger Lage nahe Landsberg am Lech

In einem kleinen, sehr ruhigen Dorfteil nahe Landsberg am Lech steht dieses neuwertige Einfamilienhaus (Baujahr 2023) mit rund 230 m² Wohnfläche zum Verkauf.

Das Haus liegt eingebettet in viel Grün, mit hohem Erholungswert und gleichzeitig sehr guter Anbindung an Landsberg, die A96 und den Raum München.

Besonders hervorzuheben ist die flexible Nutzung des Hauses: Durch die Planung mit zwei Eingängen lässt sich ein separater Bereich mit eigenem Zugang unkompliziert abtrennen.

Dadurch eignet sich das Objekt ideal für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach, beispielsweise als Büro oder Praxis, ebenso wie für eine Einliegerwohnung – etwa für Eltern, eine Pflegekraft, erwachsene Kinder oder zur Teilvermietung.

Die Trennung ist klar, funktional und ohne aufwendige Umbaumaßnahmen möglich. Das Haus bietet großzügige, gut geschnittene Räume mit insgesamt fünf großen Zimmern, zwei vollwertigen Bädern sowie einem Garten.

Die Ausstattung ist neuwertig und hochwertig, mit durchgehend gefliesten Böden, die sich besonders für Allergiker eignen.

Eine Terrasse ist genehmigt, jedoch noch nicht gebaut.

Eine Garage sowie großzügige Außenstellflächen stehen zur Verfügung. Aufgrund der Lage am Lech-Hochufer wurde bewusst auf einen Keller verzichtet.

Stattdessen bietet das Haus ausreichend Nutz- und Stauraum in Form eines Anbaus.

Die Bauweise ist modern und durchdacht, der Zustand insgesamt sehr gepflegt und nahezu neuwertig.

Die Umgebung zeichnet sich durch ihre Ruhe und hohe Lebensqualität aus.

Der Ortsteil besteht aus nur wenigen Häusern, die Nachbarschaft ist angenehm und zurückhaltend.

Natur- und Freizeitmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe, ebenso wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und medizinische Versorgung in den umliegenden Orten und in Landsberg am Lech.

Die Innenstadt von Landsberg ist in etwa sieben Minuten erreichbar, die A96 in rund sechs Minuten, München (Mittlerer Ring) in ca. 36 Minuten.

Das Haus eignet sich besonders für Familien mit höherem Platzbedarf, Selbstständige oder Freiberufler mit Bedarf an Büro- oder Praxisräumen sowie für Käufer, die eine Mehrgenerationen- oder Teilvermietungslösung suchen und dabei Wert auf Ruhe, Qualität und Flexibilität legen. Der Verkauf erfolgt provisionsfrei aufgrund eines beruflichen Wegzugs in ein anderes Bundesland. Kaufpreis: 790.000 VB

Ausstattung

Das Haus wirkt durch seine Helligkeit, es umfassend mit Fliesen ausgestattet; Heizung mit Heizkörpern.

Das Haus wurde von einer unabhängigen Gutachterin auf 865000 € aktueller Wert geschätzt; Es besteht Spielraum, da PV nur vorbereitet ist und es keine Fussbodenheizung gibt.

Die Lage des Objektes ist traumhaft, ein stiller kleiner Teil des Ortsteiles Dornstetten, abgetrennt vom Hauptteil; nur wenige Häuser. Still, friedlich und entspannt.

Im garten befindet sich eine großzügige Zisterne, die das Regenwasser sammelt und ausreichend Wasser für die Bewässerung des Gartens liefert.

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Garten, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC, Barrierefrei

Lage

Dornstetten, ein Ortsteil von Unterdießen, befindet sich in der Nähe der Kreisstadt Landsberg am Lech, die in ca. 6- 7 Minuten zu erreichen ist.

In Landsberg befinden sich Ärzte, Krankenhaus,

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Bahnhof uvm.

In Unterdießen ist die Grundschule mit der. 3. und 4. Klasse und Kindergarten vorhanden.

Ein ausgezeichnetes Restaurant im Ort ist zu Fuß in 3 Minuten zu erreichen.

In Unterdießen gibt es einen Bäcker.

In den Nachbarorten sind ebenfalls Einkaufsmöglichkeiten für den tägl. Gebrauch (Lebensmittelgeschäfte, Bäcker, Metzger, Supermärkte, Drogeriemarkt, Apotheke), sowie Kindergarten, Grund- und Hauptschule, Mittelschule, Gaststätten, Tankstellen, Turnhalle vorhanden.

Zu den umliegenden und weiterführenden Schulen besteht Schulbusverbindung.

Dornstetten hat Busverbindung nach Landsberg.

- Bushaltestelle im Ort, zu Fuß in ca. 3 Minuten zu erreichen
- ca. 8 Minuten zur Autobahnauffahrt A 96 (München -Lindau)
- ca. 2 Minuten zur B 17 (Augsburg- Füssen)
- ca. 36 Minuten bis zum Mittleren Ring in München über die A 96
- ca. 40 Minuten zum Flughafen Memmingen über die A 96

Der Ammersee ist mit dem PKW in ca. 30 Min zu erreichen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	119,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Südseite

Exposé - Galerie



Blick von Süden auf Anbau



Blick von Süden

Exposé - Galerie



Glück von Süden



Zugang Garage



Exposé - Galerie



Küche



Dusche EG

Exposé - Galerie



OG großes Zimmer



Küche



Exposé - Galerie



Ausblick nach Süden



Wohnzimmer - Gartenzugang

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



2. Bad

Exposé - Galerie



Südseite



OG großer Raum / Küche

Exposé - Galerie



Bad EG

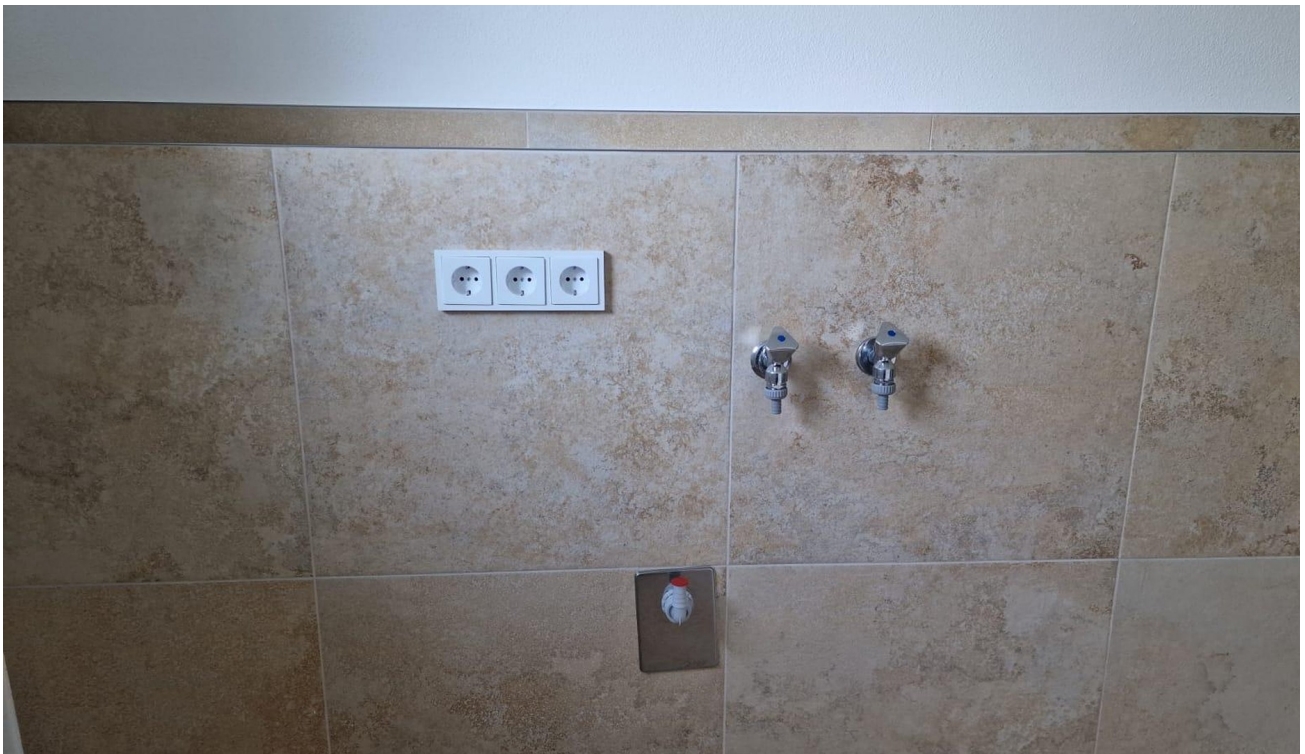


Flur OG

Exposé - Galerie

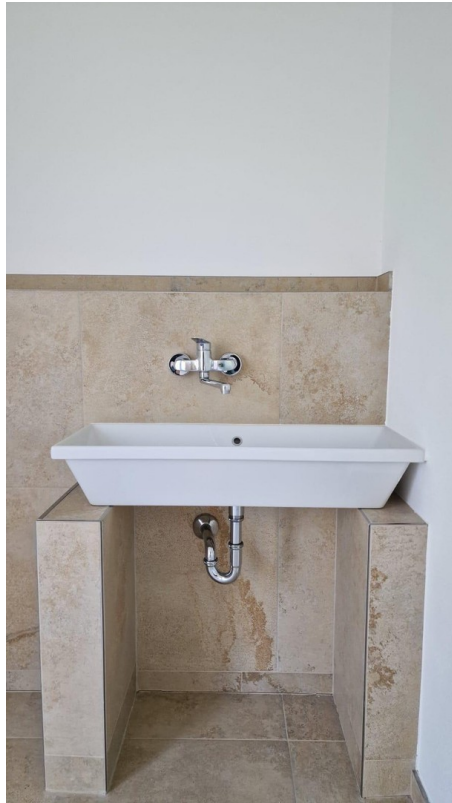


Ankleide



Anschlüsse WM

Exposé - Galerie



Waschraum/kleine Küche

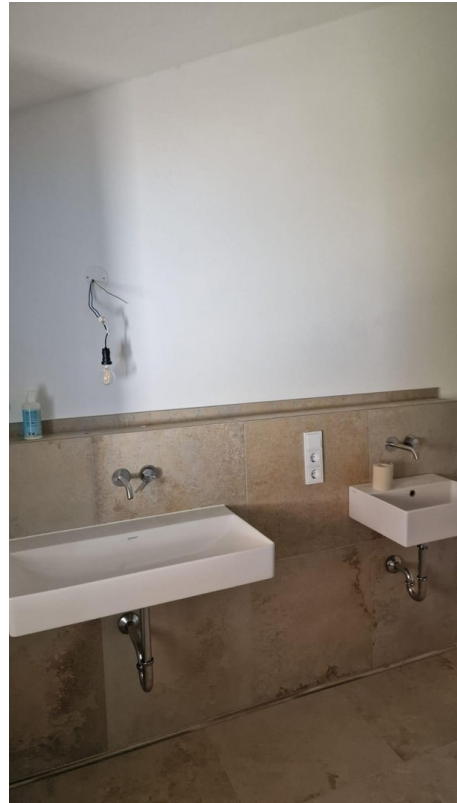


Hauseingang

Exposé - Galerie



Abgang OG Treppenhaus



aufwändig gefliest



Bette Dusche /Duravit Waschbe.

Exposé - Galerie

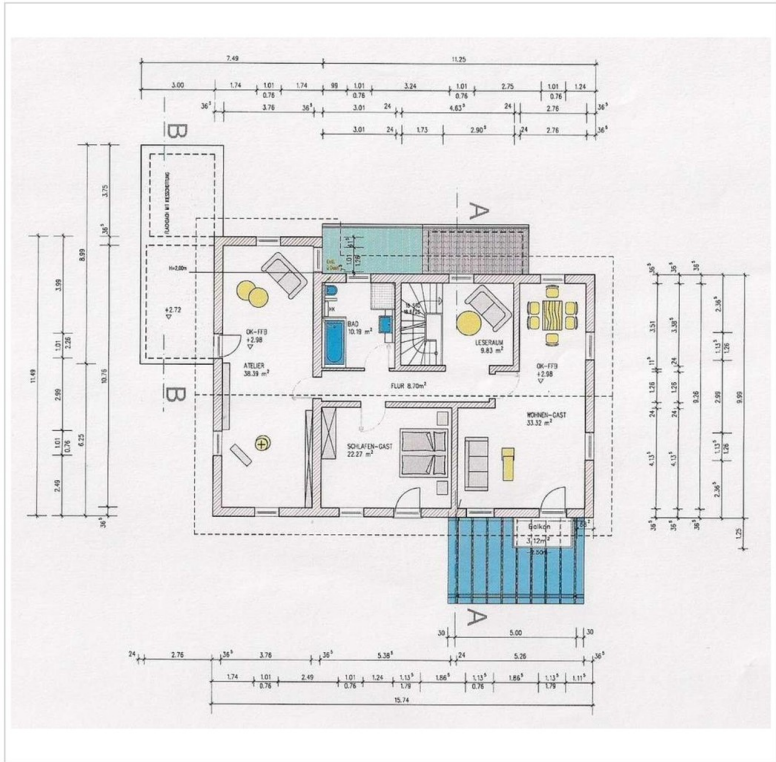


Geberit Toilettensystem

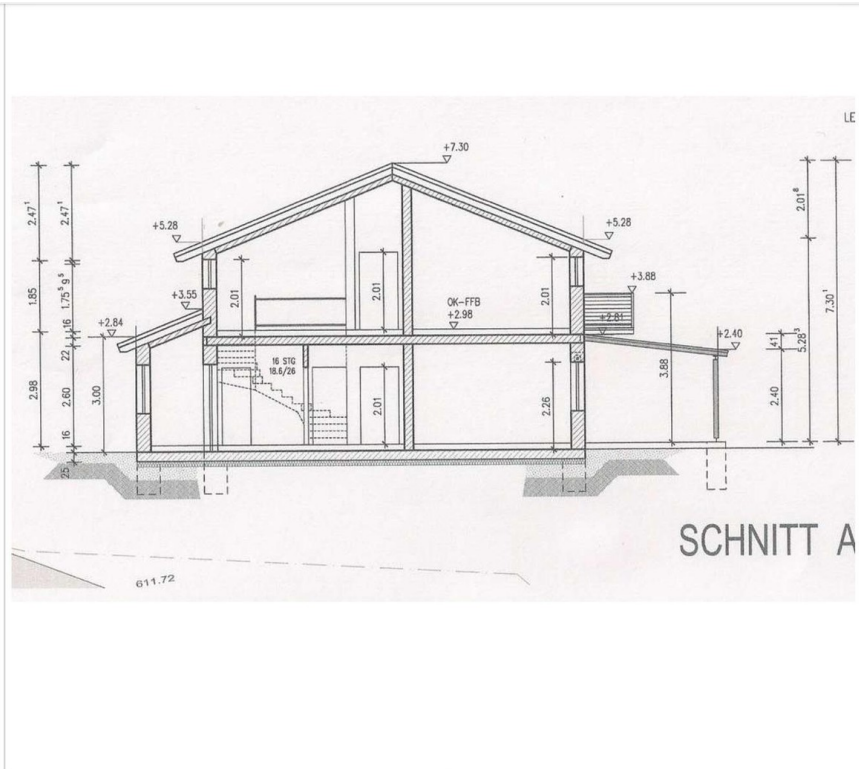


wertvolle Armaturen

Exposé - Grundrisse



Grundriss OG



Schnitt

Exposé - Grundrisse

