

Exposé

Einfamilienhaus in Untermeitingen

Großzügiges Einfamilienhaus in gefragter Lage mit Garten & Wintergarten – provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-449418

Einfamilienhaus

Verkauf: **599.000 €**

Ansprechpartner:
D.C

Welfenstraße 9
86836 Untermeitingen
Bayern
Deutschland

Baujahr	1973	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	749,00 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	214,00 m²	Garagen	1
Nutzfläche	164,00 m²	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses großzügige Einfamilienhaus in ruhiger und gefragter Lage von Untermeitingen überzeugt durch seine solide Massivbauweise, den sehr gepflegten Zustand sowie ein attraktives Gesamtpaket aus Wohnfläche, Grundstück und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Das Haus wurde über die Jahre hinweg kontinuierlich instand gehalten und modernisiert. Wichtige Maßnahmen wie die vollständige Dacherneuerung inklusive Isolierung im Jahr 2010, die Erneuerung der Fenster im Erdgeschoss sowie die regelmäßig gewartete Heizungsanlage sorgen für eine verlässliche und solide Grundlage für die zukünftige Nutzung.

Mit ca. 214 m² Wohnfläche sowie zusätzlicher großzügiger Nutzfläche von ca. 164 m² im vollständig gefliesten und beheizten Keller bietet die Immobilie ein überdurchschnittliches Raumangebot.

Ein besonderes Highlight ist der beheizte Wintergarten mit direktem Zugang zum Garten. Das Haus bietet zudem:

- * großzügige Raumaufteilung
- * Schlafzimmer im Erdgeschoss
- * elektrische Rollläden im Erdgeschoss
- * überdachter Balkon (Zugang von zwei Zimmern)
- * Sauna im Keller
- * direkter Zugang vom Keller in den Garten
- * Garage mit elektrischem Tor sowie zusätzliche Stellplätze
- * einheitliches Schließsystem

Das ca. 749 m² große Grundstück mit Garten, Teich und Pavillon bietet viel Privatsphäre und eine hohe Wohnqualität.

Die Kombination aus gefragter Lage, großzügigem Raumangebot und gepflegter Substanz macht diese Immobilie zu einer seltenen Gelegenheit.

Ausstattung

Die Immobilie bietet eine großzügige und funktionale Raumaufteilung mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Das Haus wurde über die Jahre hinweg kontinuierlich instand gehalten und gepflegt.

Im Erdgeschoss ermöglicht die Aufteilung komfortables Wohnen auf einer Ebene. Der helle Wohnbereich wird durch den beheizten Wintergarten erweitert, der ganzjährig genutzt werden kann und direkten Zugang zum Garten bietet.

Das Obergeschoss verfügt über mehrere gut geschnittene Zimmer sowie einen hochwertig überdachten Balkon mit Zugang von zwei Räumen.

Der vollständig geflieste und beheizte Keller bietet eine außergewöhnlich große Nutzfläche und eignet sich ideal für individuelle Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise als Hobby-, Fitness- oder Wellnessbereich. Eine integrierte Sauna sowie der direkte Zugang zum Garten erweitern die Nutzung zusätzlich.

Ergänzt wird das Haus durch:

- * Garage mit elektrischem Tor
- * zusätzliche Stellplätze

- * einheitliches Schließsystem
- * separater Zugang über den Wintergarten
- * Außenbeleuchtung im Eingangsbereich (Solar)
- * gepflegte Gartenanlage mit Teich und Pavillon

Insgesamt wurde die Immobilie stets zuverlässig betreut und instand gehalten und bietet eine solide Grundlage für zukünftige Eigentümer.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Zu den durchgeführten Modernisierungen und Instandhaltungsmaßnahmen liegen umfangreiche Unterlagen und Nachweise vor (u. a. Dach, Wintergarten, Heizung, Fenster sowie Bad- und Sanitärbereiche).

Uns war es stets wichtig, die Immobilie laufend zu pflegen und alle Maßnahmen nachvollziehbar zu dokumentieren, sodass wir Kaufinteressenten ein hohes Maß an Transparenz und Sicherheit bieten können.

Lage

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und gefragter Wohnlage von Untermeitingen. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern und bietet ein angenehmes, familienfreundliches Wohnumfeld.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in kurzer Zeit erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäckereien sowie Ärzte, Apotheken und Restaurants befinden sich in unmittelbarer Nähe. Auch Kindergärten und Schulen sind schnell erreichbar und machen den Standort besonders attraktiv für Familien.

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut. Über die nahegelegenen Straßenverbindungen sind sowohl Augsburg als auch Landsberg am Lech zügig erreichbar. Zudem besteht eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Die Kombination aus ruhigem Wohnen, guter Infrastruktur und der gefragten Lage sorgt für eine hohe Wohnqualität und langfristige Wertstabilität.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	218,86 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



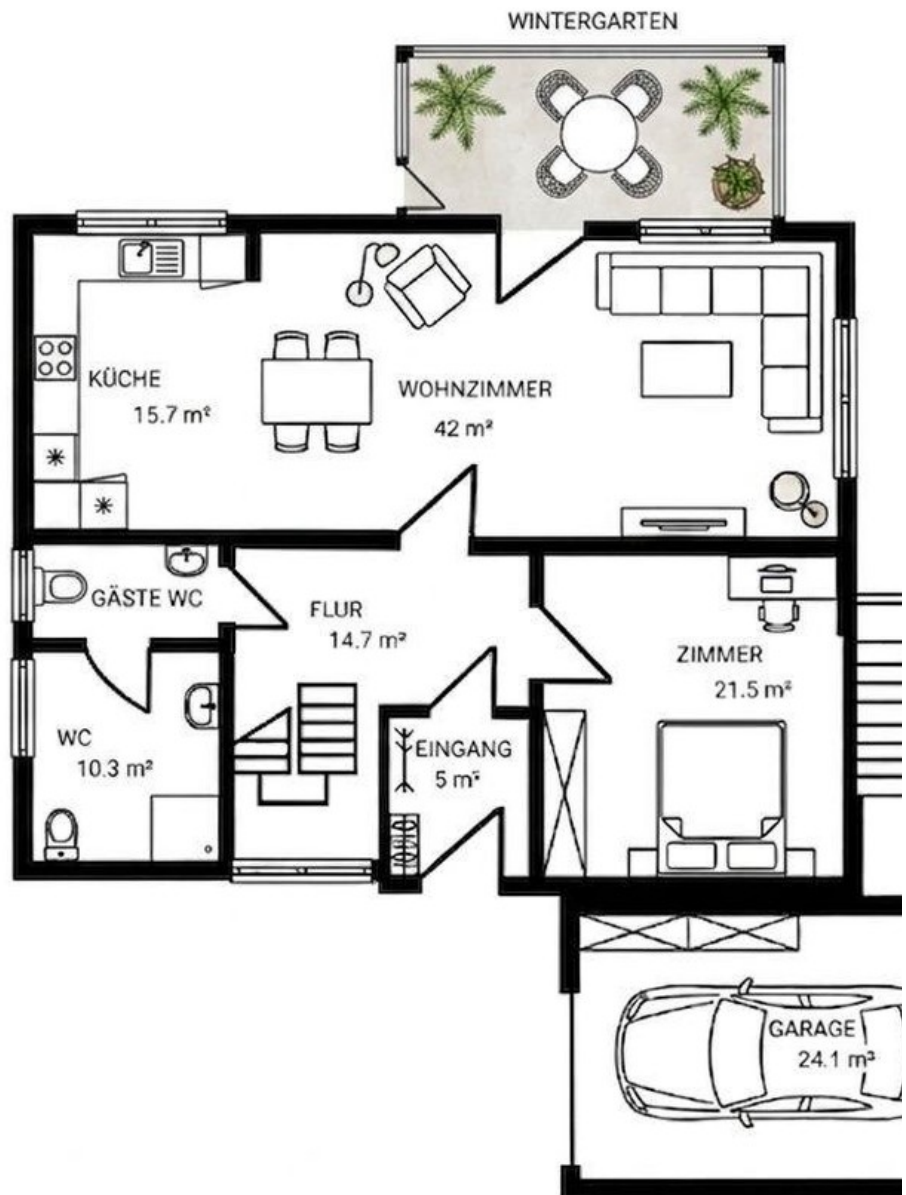
Exposé - Galerie



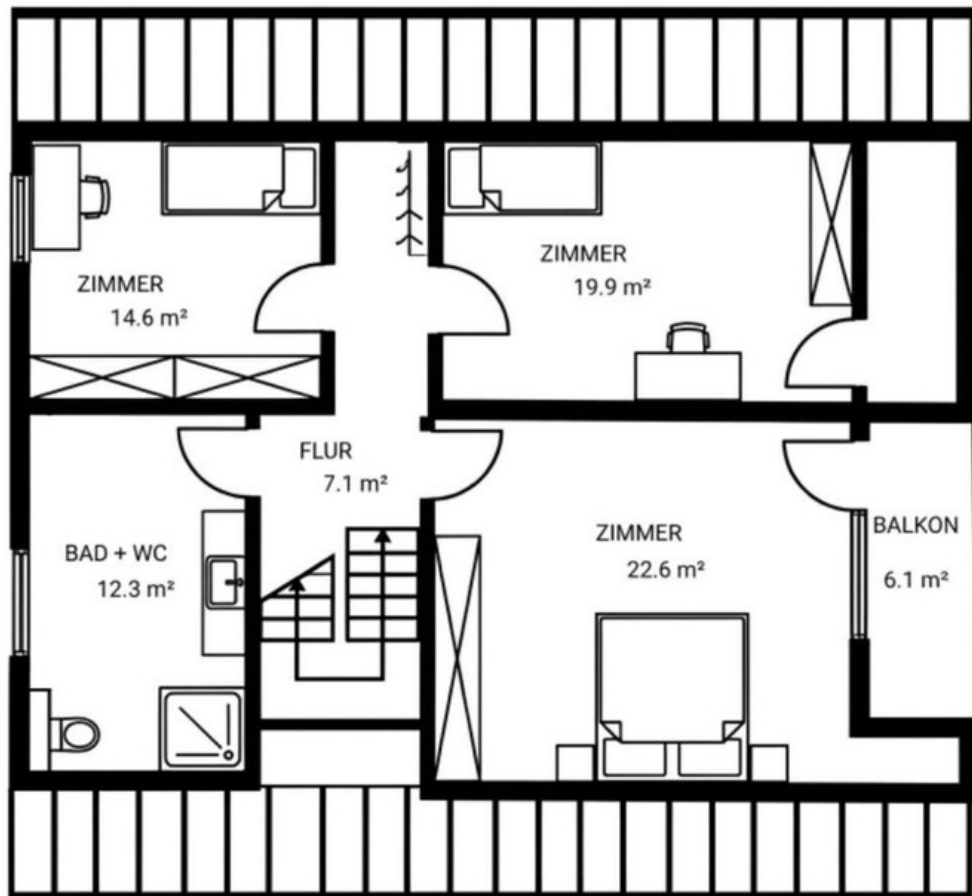
Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

