

# Exposé

## Terrassenwohnung in Untermeitingen

### Luxuriöse 4 ZKB Wohnung mit schön angelegtem Garten



Objekt-Nr. **OM-472113**

**Terrassenwohnung**

Verkauf: **590.000 €**

Ansprechpartner:  
Jochen Preuss

86836 Untermeitingen  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2011	Übernahmedatum	01.10.2026
Etagen	1	Zustand	Neuwertig
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	108,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	320,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Garagen	2
Preis Garage/Stellpl.	9.000 €	Stellplätze	3
Hausgeld mtl.	420 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese luxuriöse 4-Zimmer-Wohnung an der grünen Mitte in Untermeitingen überzeugt mit sehr hochwertiger Ausstattung und moderner Raumaufteilung in perfekter Lage.

Der großzügige Wohn- und Essbereich mit modernem Kamin schließt direkt an die vom Schreiner erstellte offene Einbauküche mit hochwertiger brasilianischer Schiefer-Arbeitsplatte an. Dieser Bereich ist komplett mit einem Eiche-Massivholz Parkett ausgestattet. Ein Lichtkonzept mit Einbauspots sorgt zu jeder Zeit für die richtige Stimmung.

Über eine zu öffnende Glasfront gelangt man direkt auf eine schöne, große Südterasse mit Überdachung und Markise und Blick auf den Wasserfall. Der private Garten hat eine Größe von 320 Quadratmeter und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Die helle Wohnung bietet drei flexible Schlafzimmer (eines mit seidenbeschichtetem Teppich, 2 mit Eichenparkett) mit bodentiefen Fenstern mit reichlich Tageslicht.

Das helle, sehr hochwertige Badezimmer lässt keine Wünsche offen, da es mit freistehender Stahlbadewanne, großer, bodengleicher Dusche und direktem Wäscheabwurf in den privaten Kellerraum ausgestattet ist. Die kompletten Schreinereinbauschränke bieten maximalen Platz und Stauraum.

Im kleinen Abstellraum finden alle Utensilien wie Staubsauger und Bügelbrett einen festen, aufgeräumten Platz.

Zwei Garagen mit 3 Stellplätzen und insgesamt zwei privaten Kellerräumen runden das Angebot ab.

Eine exklusiv ausgestattete Wohnung zum Wohlfühlen in perfekter Lage!

## Ausstattung

- 108 Quadratmeter Wohnfläche, 320 Quadratmeter Garten
- Ziegelmassivbauweise in einem 4 Parteienhaus
- Gebäudebaujahr 2011
- Gaszentralheizung
- Eiche-massiv Holzböden, Fliesenböden und Seidenteppich
- Bodentiefe Fenster mit elektrischen Rollläden und Insektenschutzgittern
- Hochwertige Schreinerküche mit Schieferarbeitsplatte und Markengeräten, große Kochinsel (\*)
- Kamin mit Sichtfenster im offenen Wohn/Essbereich
- Bad mit bodengleicher Dusch, freistehende Stahlbadewann mit Schreinereinbauschränken (\*), Fußbodenheizung, Wäscheabwurf in den Keller
- 3 Schlafzimmer, ein Abstellraum
- 1 Kellerraum mit Anschluss für die Waschmaschine und Trockner, ein zusätzlicher Kellerraum (\*)
- Garten mit Wasserfall, Gartenhaus und Holzlager
- 2 Einzelgaragen mit elektrischen Toren, Licht und Steckdosen, nur eine im Kaufpreis (\*)
- 3 Stellplätze, nur einer im Kaufpreis (\*)

(\*): muss abgelöst werden

**Fußboden:**

Parkett, Teppichboden, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Kamin, Barrierefrei

**Lage**

Da sich die Wohnung in bester zentraler Lage befindet, erreicht man fussläufig viele Einkaufsläden wie Lidl, EDEKA, Rewe, Schuh- und Bekleidungsäden, Getränkemarkt, Drogerie uvm.

Außerdem ist Untermeitingen hervorragend mit Haus- und Fachärzten versorgt. In 200 m gibt es ein Ärztehaus mit Apotheke, Physiotherapie, Psychotherapeutische Praxis.....

In Sichtweite ist die grüne Mitte mit Kneipbecken, Kletterparcour für Kleinkinder und Bouleplatz. Direkt im Ort befinden sich 3 Kindergärten und eine Grund- und Mittelschule. In 1,5 km erreichen Sie den Bahnhof Klosterlechfeld mit stündlicher Anbindung nach Augsburg oder Richtung München. Auch Geltendorf mit der S-Bahn nach München ist innerhalb 20 Minuten zu erreichen.

Augsburg ist nur 23 km entfernt.

Dank der direkten B17 Anbindung ist auch das Allgäu schnell erreichbar.

Die Wohnung ist in einem 4 Parteien Haus und garantiert beste Wohnatmosphäre.

Putz und Winterdienst sind im Haus sind vorhanden.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	61,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Terrasse



Garten



Bad

# Exposé - Galerie



Bad



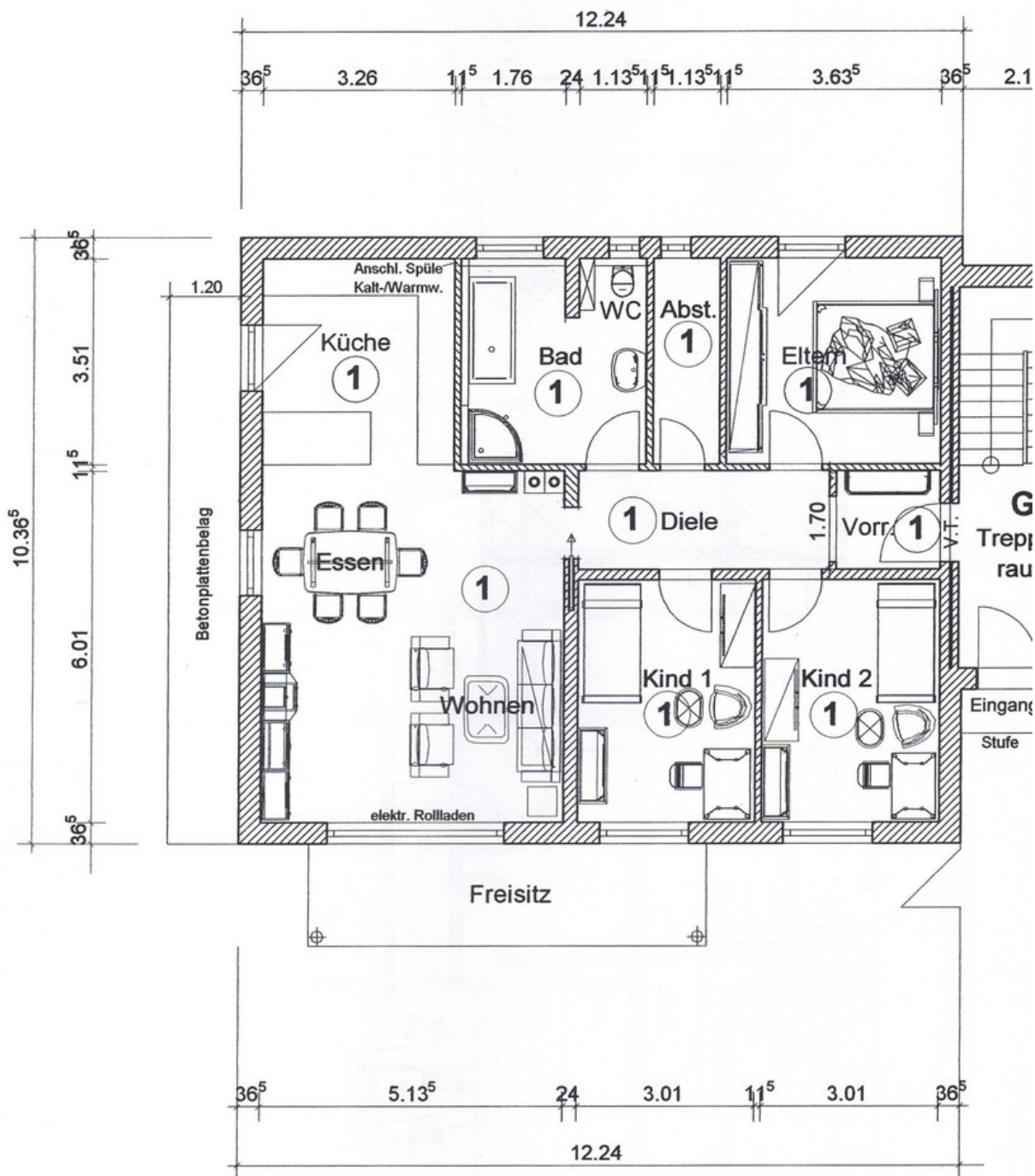
Bad

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer

# Exposé - Grundrisse



## Erdgeschoß

Grundriss