Fuchstal / Seestall

Bungalow in ruhiger Lage

Property ID: 24142038

www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 394.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 113 m^2 • **ROOMS:** 5 • **LAND AREA:** 460 m^2

Property ID: 24142038 - 86925 Fuchstal / Seestall

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

Property ID: 24142038 - 86925 Fuchstal / Seestall

At a glance

Property ID	24142038
Living Space	ca. 113 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	5
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	1980
Type of parking	1 x Garage, 1 x Other

Purchase Price	394.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2018
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Timber frame
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 24142038 - 86925 Fuchstal / Seestall

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	23.10.2034
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	137.40 kWh/m²a
Energy efficiency class	E
Year of construction according to energy certificate	1980

Property ID: 24142038 - 86925 Fuchstal / Seestall

The property

Property ID: 24142038 - 86925 Fuchstal / Seestall

The property

Property ID: 24142038 - 86925 Fuchstal / Seestall

The property

Property ID: 24142038 - 86925 Fuchstal / Seestall

The property

Property ID: 24142038 - 86925 Fuchstal / Seestall

The property

Property ID: 24142038 - 86925 Fuchstal / Seestall

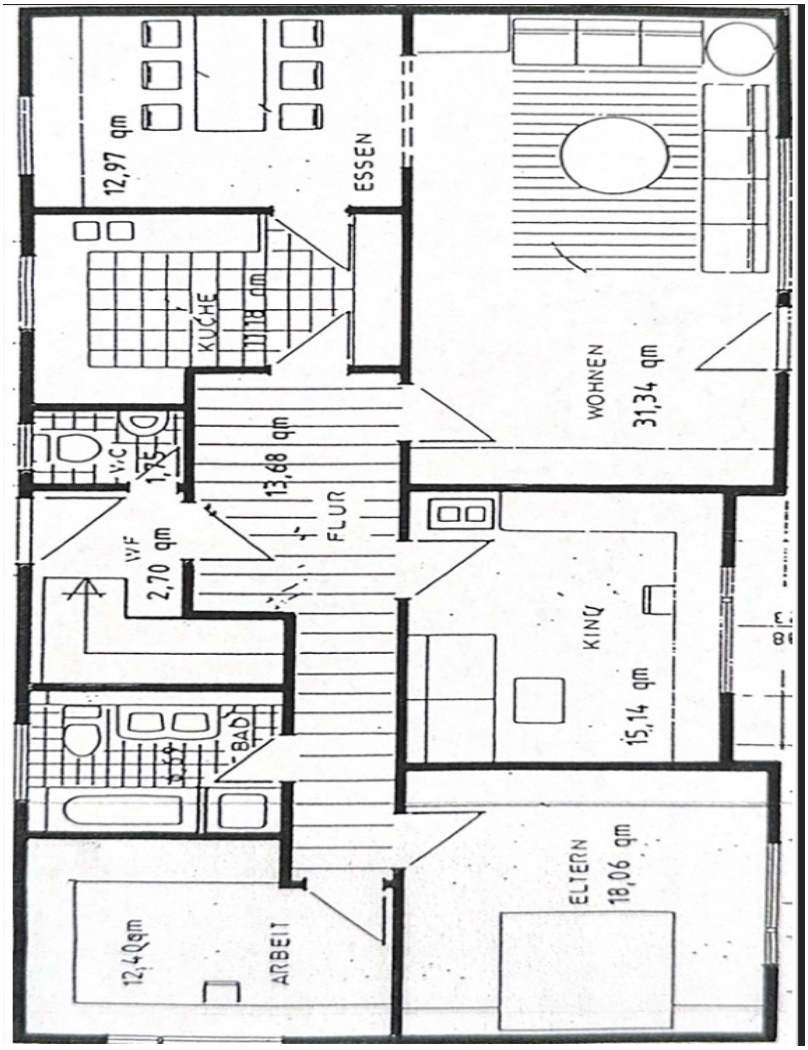
The property

Property ID: 24142038 - 86925 Fuchstal / Seestall

The property

Property ID: 24142038 - 86925 Fuchstal / Seestall

Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24142038 - 86925 Fuchstal / Seestall

A first impression

Das hier angebotene Bungalow befindet sich in einem ruhigen, familienfreundlichen Wohngebiet in Ortsrandlage von Seestall, umgeben von den idyllischen Lechauen. Das freistehende Einfamilienhaus wurde im Jahr 1980 erbaut und bietet eine Wohnfläche von ca. 113 qm. Durch seine Ost-Westausrichtung ist das Haus optimal temperiert - die Sonne scheint im Sommer nie direkt in die Fenster, was zu einer angenehmen, natürlichen Kühlung der Räume beiträgt. Das Grundstück ist größtenteils von Hecken umgeben, wodurch es nahezu uneinsehbar ist. Besonders die Süd-West-Terrasse lädt zu entspannten Grillabenden oder Treffen mit Familie und Freunden ein. Der Garten bietet reichlich Platz für Erholung oder Freizeitgestaltungen. Das Grundstück wird noch geteilt und neu vermessen, wodurch sich dann die ausgewiesenen ca. 460 qm Grundstückfläche ergeben. Beim Betreten des Hauses erwartet Sie ein einladender Eingangsbereich mit Garderobe, ein Gäste-WC sowie der Zugang zum Keller. Vom Flur aus erreichen Sie den westlichen Teil des Hauses, der zwei gut geschnittene Schlafzimmer sowie ein Badezimmer umfasst. Zentral im Haus gelegen befindet sich ein geräumiges Büro, das sich ideal für das Arbeiten von zu Hause aus oder als zusätzliches Kinderzimmer anbietet. Im östlichen Teil des Hauses befinden sich die Küche sowie der angrenzende Essbereich, der in das großzügige, lichtdurchflutete Wohnzimmer übergeht. Mit einer Fläche von ca. 30 qm bietet das Wohnzimmer viel Platz für gemütliche Abende. Der Schwedenofen, der im Jahr 2014 erneuert wurde, verleiht dem Raum eine warme und einladende Atmosphäre. Das Haus ist voll unterkellert und verfügt über vier großzügige Kellerräume, die bislang als Werkstatt, Waschraum, Lagerraum und Holzlege genutzt wurden. Zusätzlich gibt es einen separaten Heizungs- und Tankraum, der die Ölversorgung und Heiztechnik beherbergt. Die Immobilie wird durch eine Garage, mit elektrischem Tor ergänzt, die ausreichend Platz für ein Fahrzeug bietet und mit einer höhe von 4,50m für Mechaniker die Möglichkeit einer Hebebühne schafft. Darüber hinaus steht auf dem Grundstück ein Freistellplatz zur Verfügung. Weitere Parkmöglichkeiten finden sich in der angrenzenden verkehrsberuhigten 30er-Zone. Besonders hervorzuheben ist das moderne Heizsystem des Hauses. Die Heizung wurde im Jahr 2006 saniert und umfasst eine Ölheizung, die bei Bedarf durch einen effizienten Schwedenofen (2014) ergänzt wird. Der Schwedenofen verfügt über eine Wassertasche zur Warmwasserbereitung und einen Pufferspeicher, sodass in den Übergangszeiten ausschließlich mit Holz geheizt werden kann. Das kombinierte Heizsystem bietet eine flexible, umweltfreundliche und kostensparende Heizlösung. Eine Photovoltaikanlage (600 W) unterstützt zusätzlich die Energieversorgung des Hauses. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Vorzügen dieses schönen Hauses zu überzeugen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Property ID: 24142038 - 86925 Fuchstal / Seestall

Details of amenities

- Ölheizung (erneuert im Jahr 2006)
- Schwedenofen mit Wassertasche und Pufferspeicher (2014)
- Laminatböden
- Fliesenböden
- Holzständerbauweise
- Holzfenster
- Voll unterkellert
- Garage
- Einbauküche
- Photovoltaikanlage

Property ID: 24142038 - 86925 Fuchstal / Seestall

All about the location

Seestall ist ein idyllischer Ortsteil der Gemeinde Fuchstal im Landkreis Landsberg am Lech, Oberbayern. Das Dorf mit seinen rund 600 Einwohnern bietet eine ruhige und naturnahe Lebensumgebung. Trotz der ländlichen Lage besticht Seestall durch seine hervorragende Verkehrsanbindung und Nähe zu wichtigen städtischen Zentren, wodurch es eine attraktive Wohngegend für Pendler und Naturliebhaber gleichermaßen ist. Die Autobahn A96, eine der Hauptverkehrsachsen Bayerns, ist in ca. zehn Minuten zu erreichen, was eine schnelle und unkomplizierte Anbindung an größere Städte ermöglicht. Die nahegelegene Stadt Landsberg am Lech, ebenfalls nur wenige Autominuten entfernt, dient als regionales Zentrum mit einer Vielzahl von Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten. Von Landsberg aus erreichen Sie die beiden Großstädte Augsburg und München bequem innerhalb von etwa 30 -45 Minuten mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln, was Pendlern eine hohe Flexibilität bietet. Für den täglichen Bedarf bietet der Ort selbst einige Annehmlichkeiten, wie etwa den „Seestaller Dorfladen“, in dem Sie frische Backwaren und Dinge des täglichen Bedarfs, darunter auch Bio-Produkte, erwerben können. Größere Einkaufsmöglichkeiten und weitere Dienstleistungen finden sich in Leeder, einem Nachbarort, der in nur etwa vier Autominuten erreichbar ist. Hier gibt es unter anderem Supermärkte wie Edeka und Netto, eine Rossmann-Filiale, zwei Bäckereien sowie einen kleinen Baumarkt mit integrierter Postagentur. Zudem finden sich in Leeder eine Apotheke, ein Ärztehaus sowie Schulen, darunter eine Mittel- und Volksschule, sowie ein Kindergarten. Eine Bushaltestelle direkt im Ort verbindet Seestall mit der Umgebung und ermöglicht eine flexible Nutzung des öffentlichen Nahverkehrs. Dies ist besonders für Schüler oder Berufstätige ohne eigenes Auto ein wichtiger Faktor. Besonders hervorzuheben ist das starke Engagement der Gemeinde Fuchstal in den Bereichen Umweltschutz und erneuerbare Energien. Auch in Sachen Digitalisierung und Netzausbau ist Fuchstal fortschrittlich aufgestellt und bietet seinen Bürgern eine moderne und gut ausgebaute Infrastruktur. Insgesamt vereint Seestall auf charmante Weise die Vorzüge des ländlichen Lebens mit den Annehmlichkeiten einer gut erschlossenen Lage und modernen Infrastruktur. Besonders für Menschen, die Wert auf Nachhaltigkeit und naturnahes Wohnen legen, bietet dieser Ort eine hohe Lebensqualität.

Property ID: 24142038 - 86925 Fuchstal / Seestall

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.10.2034. Endenergiebedarf beträgt 137.40 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980. Die Energieeffizienzklasse ist E.

Property ID: 24142038 - 86925 Fuchstal / Seestall

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Dirk Bolsinger

Hinterer Anger 305 Landsberg am Lech
E-Mail: landsberg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com