

Klosterlechfeld – Klosterlechfeld

RESERVIERT: Sofort bezugsbereit - kleines Haus auf großem Grundstück

Property ID: 24122080



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 395.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 92 m² • ROOMS: 2.5 • LAND AREA: 575 m²

Property ID: 24122080 - 86836 Klosterlechfeld – Klosterlechfeld

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

Property ID: 24122080 - 86836 Klosterlechfeld – Klosterlechfeld

At a glance

Property ID	24122080	Purchase Price	395.000 EUR
Living Space	ca. 92 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2022
Available from	According to the arrangement	Condition of property	Modernised
Rooms	2.5	Construction method	Solid
Bedrooms	1	Usable Space	ca. 0 m ²
Bathrooms	1	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen
Year of construction	1938		
Type of parking	1 x Garage		

Property ID: 24122080 - 86836 Klosterlechfeld – Klosterlechfeld

Energy Data

Type of heating	Stove	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Electro	Final Energy Demand	126.00 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	11.06.2034	Energy efficiency class	D
Power Source	Electric		

Property ID: 24122080 - 86836 Klosterlechfeld – Klosterlechfeld

The property



www.von-poll.com



Property ID: 24122080 - 86836 Klosterlechfeld – Klosterlechfeld

The property



Property ID: 24122080 - 86836 Klosterlechfeld – Klosterlechfeld

The property



Property ID: 24122080 - 86836 Klosterlechfeld – Klosterlechfeld

The property

Capital

MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2023

Top-Makler Augsburg

★★★★★

Höchstnote für
von Poll Immobilien

IM TEST: 3.169 Makler GÜLTIG BIS: 10/24

VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Property ID: 24122080 - 86836 Klosterlechfeld – Klosterlechfeld

The property



Hat dieses Objekt Ihr Interesse geweckt?

Sie wünschen weitere Impressionen?

Sie möchten die genaue Lage erfahren?

Wir senden Ihnen gern alle gewünschten Informationen zu.

Kontaktieren Sie uns unter:

T.: 0821 50 89 06-21

Shop Augsburg | Werbhausgasse 2, Eingang Bäckerstraße | 86150 Augsburg | augsburg@von-poll.com

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com/augsburg

Property ID: 24122080 - 86836 Klosterlechfeld – Klosterlechfeld

A first impression

Das moderne, gemütliche Reiheneckhaus aus dem Jahr 1938 wurde 2015 umfassend renoviert und zuletzt 2022 modernisiert. Es bietet eine Wohnfläche von ca. 92 m² auf einem Grundstück von ca. 575 m². Mit 2,5 Zimmern, darunter ein großer Wohn-Ess-Bereich sowie ein Schlafzimmer, eignet sich dieses kleine Raumwunder ideal für Singles, Paare und Pendler. Die gehobene Ausstattung der Immobilie beinhaltet eine neue Einbauküche aus dem Jahr 2023, ein modernes Badezimmer en Suite mit Dusche im oberen Stockwerk, ein Gäste-WC und eine nach Süden ausgerichtete Terrasse. Der eingewachsene Garten mit gemauertem Gartenhaus lädt zum Entspannen und Verweilen im Freien ein. Der Kaminofen sorgt für wohlige Wärme und verleiht dem Raum eine behagliche Atmosphäre. Die Immobilie ist ab sofort bezugsbereit und kann auf Wunsch möbliert übernommen werden. Das Haus besticht zudem mit seiner optimalen Lage und der praktischen Raumaufteilung. Insgesamt präsentiert sich die Immobilie als charmantes und komfortables Zuhause, das mit hochwertigen Materialien und modernen Annehmlichkeiten überzeugt. Eine Garage rundet dieses attraktive Immobilienangebot ab. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermin, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Property ID: 24122080 - 86836 Klosterlechfeld – Klosterlechfeld

Details of amenities

- neue Einbauküche (2023)
- modernisiertes Bad en Suite mit Dusche
- Einbauschränk im Schlafzimmer
- Gäste-WC
- Kaminofen
- überdachte Terrasse nach Süden
- eingewachsener Garten
- gemauertes Gartenhaus
- Garage
- Fassade mit Vollwärmeschutz
- sofort bezugsbereit
- auf Wunsch möbliert
- perfekt geeignet für Singles, Paare und Pendler

Property ID: 24122080 - 86836 Klosterlechfeld – Klosterlechfeld

All about the location

Die bezaubernde Gemeinde Klosterlechfeld mit seiner bekannten Wallfahrtskirche Maria Hilf liegt auf dem geschichtsträchtigen Lechfeld ca. 20 km südlich von Augsburg. Die Verwaltungsgemeinschaft Lechfeld bietet Ihnen mit seinen rund 8.000 Einwohnern neben einem romantischen Schloss alle Geschäfte des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Drogerien, Apotheken, Bäcker, Metzger, Fachgeschäfte und Banken sowie ein neues Ärztehaus mit Allgemeinmediziner und Fachärzten. Mehrere Kindergärten und -krippen, Kitas sowie eine Grund- und Mittelschule befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Weiterführende Schulen (Realschule und Gymnasium) finden Sie im nur 6 km entfernten Schwabmünchen. Kulturell sowie gesellschaftlich kann die Gemeinde mit den unterschiedlichsten Institutionen aufwarten (Vereinswesen, Sport, Theater, Kunst, Bücherei, etc.) Durch den fußläufig erreichbaren Klosterlechfelder Bahnhof der BRB sind Sie sowohl schnell in Augsburg als auch in Landsberg und weiteren Destinationen unterwegs. Die vierspurig ausgebaute B 17 ist nur wenige Minuten entfernt. Dadurch erreichen Sie sehr schnell die A8 über Augsburg in Richtung Ulm/Stuttgart und die A96 nach München/Lindau - ideal für Pendler. Durch die Nähe zum idyllischen Lech, zu den Stauseen und den westlichen Wäldern können Naturliebhaber ihre Freizeit aktiv gestalten oder bei langen Spaziergängen entspannen. Die beliebten Ausflugsziele am Rand der Alpen sind in ca. 45 Minuten mit dem PKW erreichbar.

Property ID: 24122080 - 86836 Klosterlechfeld – Klosterlechfeld

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.6.2034. Endenergiebedarf beträgt 126.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017. Die Energieeffizienzklasse ist D.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Property ID: 24122080 - 86836 Klosterlechfeld – Klosterlechfeld

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse Augsburg

E-Mail: augsburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com