

Klosterlechfeld – Klosterlechfeld

Sofort bezugsbereit - kleines Haus auf großem Grundstück

????????? ??????????: 24122080



www.von-poll.com

???? ??????: 395.000 EUR • ??????????: ca. 92 m² • ??????????: 2.5 • ??????? ??: 575 m²

??????? ???????: 24122080 - 86836 Klosterlechfeld – Klosterlechfeld

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ????????????????
- ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: 24122080 - 86836 Klosterlechfeld – Klosterlechfeld

?? ??? ??????

???????? ??????????	24122080	????? ???????	395.000 EUR
????????????	ca. 92 m ²	??????	
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????????? ???	?????????? ?? ?? ?????????		
??????????	2.5		
?????????????? ??? ????????????	1	????? ???????????????	2022
????????????	1	?????????? ????????????????	????????
????? ??????????????	1938	????????????????????????	ca. 0 m ²
?????? ??????????????	1 x ???????	??????	
		????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ??????, ????????????????? ?????????

???????? ??????????: 24122080 - 86836 Klosterlechfeld – Klosterlechfeld

????????????? ???????????

?????????? ??????????	?????????	????????????????? ????????????	BEDARF
????? ???????????	?????????	????????? ??????? ????????????	126.00 kWh/m ² a
????????????? ????????????????? ????????? ???	11.06.2034	???????????? ?????????????? ??????????	D
????? ???????????	????????????	??????????	

???????? ??????????: 24122080 - 86836 Klosterlechfeld – Klosterlechfeld

?? ?????????



???????? ??????????: 24122080 - 86836 Klosterlechfeld – Klosterlechfeld

?? ?????????



???????? ??????????: 24122080 - 86836 Klosterlechfeld – Klosterlechfeld

?? ?????????



??????? ???????: 24122080 - 86836 Klosterlechfeld – Klosterlechfeld

??? ?????? ???????????

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.

??????? ???????: 24122080 - 86836 Klosterlechfeld – Klosterlechfeld

???????????????? ???? ??????????

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

??????? ???????: 24122080 - 86836 Klosterlechfeld – Klosterlechfeld

??? ??? ??? ????????????

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 Allgemeinmedizinern 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.

??????? ???????: 24122080 - 86836 Klosterlechfeld – Klosterlechfeld

????? ??????????????

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.

???????? ??????????: 24122080 - 86836 Klosterlechfeld – Klosterlechfeld

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse Augsburg
E-Mail: augsburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com