

Fuchstal / Seestall

# Bungalow in Ortsrandlage

**CODICE OGGETTO: 22142039**



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PREZZO D'ACQUISTO: 680.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 132 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.118 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 22142039 - 86925 Fuchstal / Seestall

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 22142039 - 86925 Fuchstal / Seestall

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	22142039
Superficie netta	ca. 132 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1970
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	680.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2005
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 22142039 - 86925 Fuchstal / Seestall

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	285.00 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	13.04.2033	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1970



CODICE OGGETTO: 22142039 - 86925 Fuchstal / Seestall

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 22142039 - 86925 Fuchstal / Seestall

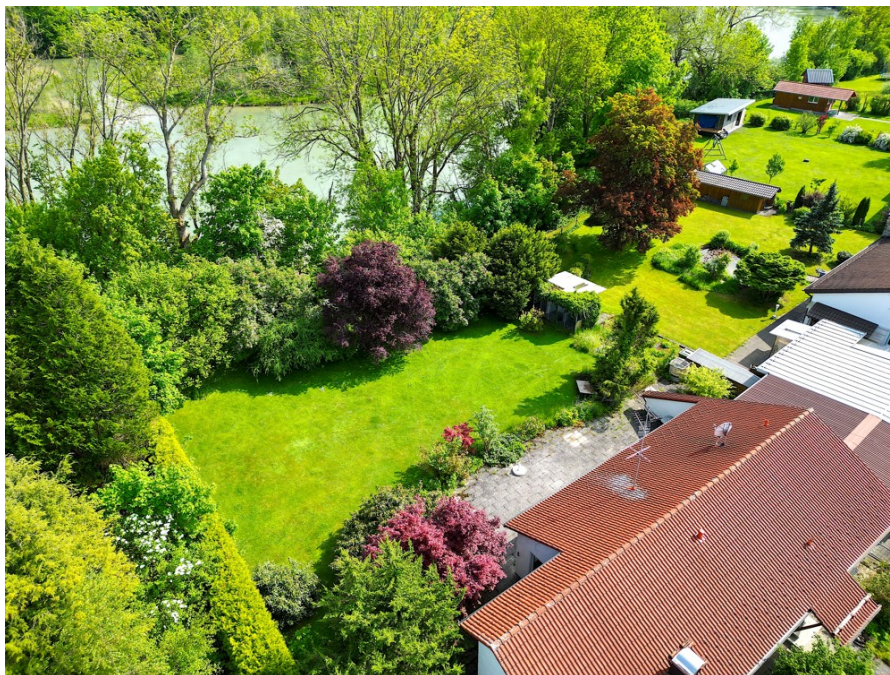
## La proprietà





CODICE OGGETTO: 22142039 - 86925 Fuchstal / Seestall

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 22142039 - 86925 Fuchstal / Seestall

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 22142039 - 86925 Fuchstal / Seestall

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 22142039 - 86925 Fuchstal / Seestall

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 22142039 - 86925 Fuchstal / Seestall

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 22142039 - 86925 Fuchstal / Seestall

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

# GUTSCHEIN

...für eine kostenfreie  
und unverbindliche  
Immobilienbewertung

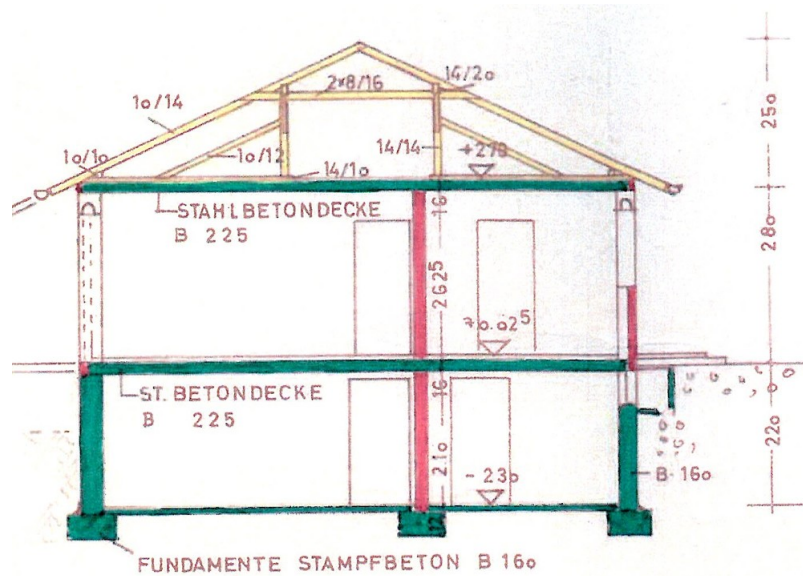
kontaktieren Sie  
uns gerne

VON POLL IMMOBILIEN Landsberg am Lech  
+49 (0)8191 97 20 520  
landsberg@von-poll.com

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.



**CODICE OGGETTO: 22142039 - 86925 Fuchstal / Seestall**

## Una prima impressione

In traumhafter Ortsrandlage von Seestall, erwartet Sie dieser, im Jahr 1970 mit viel Liebe zum Detail geplante und massiv gebaute, freistehende Bungalow. Ihr neues Zuhause befindet sich auf einem sonnigen, ca. 1.118 m<sup>2</sup> großen Grundstück, mit einem unverbaubaren Blick auf den Lech. Durch die schön angelegten Büsche und Bäume ist das Grundstück kaum einsehbar und bietet Ihnen daher eine hohe Privatsphäre. Im Eingangsbereich erwartet Sie eine großzügige Diele, mit separatem WC. Vom Flur aus gelangen Sie u.a. in das Untergeschoss, mit zwei großen Kellerräumen, dem Waschmaschinenplatz, dem Tankraum und einem Technikraum mit Dusche. Von der Eingangsdielen haben Sie auch einen direkten Zugang zur Küche, dem Wohnzimmer sowie zu den drei Schlafräumen. Über die Küche gelangen Sie in das großzügige Esszimmer, mit direktem Zugang zum sehr gut belichteten und ca. 28 qm großem Wohnzimmer. Die ehemalige Loggia wurde später zu einem weiteren, großzügigen Wohn-/Arbeitsraum ausgebaut. Zwei der drei Schlafzimmer, sowie das Wohn-/Arbeitszimmer haben direkten Zugang zum Garten. Die teilweise zum Esszimmer geöffnete Küche kann, durch Entfernen der halbhohe Wand, mit wenig Aufwand, nochmals vergrößert werden. Sinnvolle Modernisierungsarbeiten, wie der Einbau von Kunststofffenstern, die Erneuerung der Dacheindeckung sowie Anstricharbeiten, wurden in den Jahren 2001 bis 2009 durchgeführt. Eine Modernisierung des Bades, des WC's, der Böden, der Türen, der Küche, sowie der Heizungsanlage, sollte jedoch eingeplant werden. Der Bungalow hat eine Wohnfläche von ca. 132 qm, einschl. 25 % Ansatz der großzügigen Terrassenflächen. Diese Immobilie wird Sie aufgrund der tollen Aussicht und der ruhigen Lage, sofort begeistern. Bei Interesse freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme.

CODICE OGGETTO: 22142039 - 86925 Fuchstal / Seestall

## Dettagli dei servizi

- massive Bauweise
- Einzelgarage
- Außenstellplatz
- Isolierverglasung/Kunststofffenster
- Rolläden
- tolle Belichtung durch große Fensterflächen
- komplett unterkellert
- Einbauküche
- Dusche im UG
- separates WC
- Fliesen- und Teppichböden
- Tank mit 12.000 L Fassungsvermögen
- Abstellraum neben der Garage
- große, kaum einsehbare Gartenfläche
- Gartentor mit Ausgang zur Lechseite

**CODICE OGGETTO: 22142039 - 86925 Fuchstal / Seestall**

## Tutto sulla posizione

Seestall ist ein Ortsteil der Gemeinde Fuchstal im oberbayerischen Landkreis Landsberg am Lech. Der Ort liegt auf ca. 620 m über Seehöhe und beherbergt ca. 600 Einwohner. Die A96 sowie Landsberg am Lech sind innerhalb von nur 10 Minuten zu erreichen. Von dort aus sind dann die größere Städte wie Augsburg und München, in ca. 30 Min. zu erreichen. Das Haus liegt in einem tollen und sehr ruhigen Wohngebiet, in Ortsrandlage von Seestall, mit direktem Blick auf den Lech. Gaststätten, eine Apotheke, die Grundschule, der Kindergarten, verschiedene Ärzte, sowie Geschäfte für den täglichen Bedarf, sind mit dem Auto in ca. 5 Min. zu erreichen. Eine Bushaltestelle sowie ein Spielplatz, befinden sich im nahen Umfeld und direkt im Ort erfreuen Sie sich am "Seestaller Dorfladen", wo Sie Köstlichkeiten und Dinge des täglichen Bedarfs erhalten. Seestall hat ein abwechslungsreiches Vereinsleben, Kontakte knüpfen Sie schnell im Fussball-, Tennis-, Stockschi-, oder Lechfischer-Verein. Weitläufige Wiesen, Felder und Wälder laden zum Radeln und Wandern ein. Der nahegelegene Lech ist im Sommer eine tolle Möglichkeit, um sich zu erfrischen. Weitere herrliche Badeseen wie zum Beispiel der Ammersee sind mit dem Auto in wenigen Fahrminuten zu erreichen. Im Winter erreichen Sie in einer Stunde verschiedene Skigebiete in den Alpen. Wohnen Sie dort, wo andere gerne Urlaub machen.



**CODICE OGGETTO: 22142039 - 86925 Fuchstal / Seestall**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.4.2033. Endenergiebedarf beträgt 285.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970. Die Energieeffizienzklasse ist H.

CODICE OGGETTO: 22142039 - 86925 Fuchstal / Seestall

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Dirk Bolsinger

---

Hinterer Anger 305 Landsberg am Lech  
E-Mail: [landsberg@von-poll.com](mailto:landsberg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)