

Klosterlechfeld – Klosterlechfeld

# Attraktive 3 Zimmer-Wohnung über 3 Etagen

**CODICE OGGETTO: 24122044**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 399.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 110 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

CODICE OGGETTO: 24122044 - 86836 Klosterlechfeld – Klosterlechfeld

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

CODICE OGGETTO: 24122044 - 86836 Klosterlechfeld – Klosterlechfeld

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24122044
Superficie netta	ca. 110 m <sup>2</sup>
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Piano	1
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1995
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 7000 EUR (Vendita), 2 x Parcheggio interrato, 10000 EUR (Vendita)

Prezzo d'acquisto	399.000 EUR
Appartamento	
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 0 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 24122044 - 86836 Klosterlechfeld – Klosterlechfeld

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Gas
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	24.10.2031
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	125.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Classe di efficienza energetica	D

CODICE OGGETTO: 24122044 - 86836 Klosterlechfeld – Klosterlechfeld

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24122044 - 86836 Klosterlechfeld – Klosterlechfeld

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24122044 - 86836 Klosterlechfeld – Klosterlechfeld

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24122044 - 86836 Klosterlechfeld – Klosterlechfeld

## La proprietà



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2023

**Top-Makler Augsburg**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien**

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24



CODICE OGGETTO: 24122044 - 86836 Klosterlechfeld – Klosterlechfeld

## La proprietà



**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

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](mailto:augsburg@von-poll.com)

*Leading* REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD | [www.von-poll.com/augsburg](http://www.von-poll.com/augsburg)

**CODICE OGGETTO: 24122044 - 86836 Klosterlechfeld – Klosterlechfeld**

## Una prima impressione

Diese geräumige 3-Zimmer-Wohnung erstreckt sich mit ca. 110 m<sup>2</sup> über drei Etagen und besticht durch ihre Helligkeit und gemütliche Atmosphäre. Der Eingangsbereich befindet sich im ersten Stock und führt mit einer großzügigen Diele zu einem offenen Wohn- und Essbereich. Die bodentiefen Fenster sorgen für viel Tageslicht und bieten einen schönen Blick in die Umgebung. Die angrenzende Einbauküche mit praktischer Speisekammer bietet genügend Stauraum und ermöglicht komfortables Kochen. Hier können Sie sich rundum wohlfühlen und Ihr Zuhause genießen. Vom Wohnzimmer aus haben Sie Zugang zum Balkon, der nach Süden ausgerichtet ist und somit viel Sonnenlicht einfängt. Von dort aus führt eine Treppe in den eigenen Garten, in dem die Kinder spielen oder Sie sich entspannen können. In der ersten Etage befinden sich das Bad, ausgestattet mit Wanne, Dusche und zwei Waschbecken, und zwei Schlafzimmer. Ein besonderes Highlight ist die Galerie mit großer Fensterfront, die als zusätzlicher Wohnraum genutzt werden kann und Zugang auf den nach Osten ausgerichteten Balkon hat. Hier können Sie die Morgen Sonne genießen und den Tag entspannt beginnen. Insgesamt bietet diese repräsentative Wohnung über drei Etagen in einem Haus-in-Haus-Stil ein modernes Wohngefühl mit viel Platz, Komfort und einer besonderen Architektur, die sowohl ästhetisch ansprechend als auch funktional ist. Zwei Tiefgaragenstellplätze (zzgl. à € 10.000,-) sowie ein Außenstellplatz (zzgl. € 7.000,-) gehören zur Wohnung und runden dieses attraktive Angebot ab. Sollten wir Ihr Interesse mit diesem Angebot geweckt haben, so freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme über das Kontaktformular.

**CODICE OGGETTO: 24122044 - 86836 Klosterlechfeld – Klosterlechfeld**

## Dettagli dei servizi

- ruhige Wohngegend im Ortskern
- gute Verkehrsanbindung
- Bahnhof im Ort
- optimale Raumaufteilung
- Fußbodenheizung
- Zimmer mit Parkett
- Einbauküche mit Speisekammer
- Badezimmer mit Wanne, Dusche und 2 Waschbecken
- Waschmaschinenanschluss im Bad
- Gäste-WC
- Balkon
- Terrasse Richtung Süden mit Treppe zum eigenen Garten
- Gartenanteil ca. 36 m<sup>2</sup>
- 2 Tiefgaragenstellplätze à € 10.000,-
- 1 Außenstellplatz à € 7.000,-
- aktuell vermietet

**CODICE OGGETTO: 24122044 - 86836 Klosterlechfeld – Klosterlechfeld**

## Tutto sulla posizione

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 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.

**CODICE OGGETTO: 24122044 - 86836 Klosterlechfeld – Klosterlechfeld**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.10.2031. Endenergieverbrauch beträgt 125.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995. 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.

**CODICE OGGETTO: 24122044 - 86836 Klosterlechfeld – Klosterlechfeld**

## Partner di contatto

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

Gabriele Gräf

---

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse Augusta  
E-Mail: [augsburg@von-poll.com](mailto:augsburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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