GALE Immobilien GmbH

Modernes Wohnen - 3 ZKB Maisonette Wohnung mit Loggia und 2 Bädern

Lechfelderstr. 13 • 86836 Untermeitingen

319.600 €



GALE Immobilien GmbH • Frauenstr. 7 • 86830 Schwabmünchen
08232 78197 • 0172 8559500 • info@gale-immo.de • www.gale-immo.de

Daten im Überblick

Objektart	Maisonette-Wohnung
Baujahr	1992
Zustand	Gepflegt
Vermarktungsart	Kauf
Straße	Lechfelderstraße
Hausnummer	13
PLZ	86836
Ort	Untermeitingen
Lage	Zentrales Wohn- Geschäftshaus
Wohnfläche	ca. 94 m²
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	2
Keller	Kellerabteil
Einbauküche	Inklusive
Stellplatztyp	1 Tiefgaragenstellplatz
Heizungsart	Zentralheizung
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	83,37 kWh/(m²*a)
Energieausweis gültig bis	14.04.2029
Heizungsanlage laut Energieausweis	2007
wesentlicher Energieträger	Gas
Kaufpreis Wohnung	319.600 €
Tiefgaragenstellplatz	15.000 €
Gesamtkaufpreis	334.600 €
Provision	2,38 % inkl. 19 % MwSt.
Verfügbar ab	Voraussichtlich ab 02/2027

Beschreibung

Zum Verkauf steht eine charmante und großzügig geschnittene 3-Zimmer-Maisonette-Wohnung mit ca. 94 m² Wohnfläche im obersten Geschoss eines gepflegten Wohn- und Geschäftshauses aus dem Jahr 1992. Durch die attraktive Aufteilung auf zwei Ebenen bietet diese Immobilie ein begehrtes „Haus-im-Haus“-Gefühl und sorgt für eine perfekte Trennung von Wohnen und Schlafen.

Die untere Ebene besticht durch ein helles Wohnambiente mit direktem Zugang zur gemütlichen Loggia, die zu entspannten Stunden im Freien einlädt. Neben einem Schlafzimmer und einer kleinen Abstellkammer befindet sich hier die voll ausgestattete Küche - die Einbauküche ist bereits im Kaufpreis enthalten und einsatzbereit.

Die obere Ebene im Dachgeschoss verfügt über eine kleine Galerie, ein größeres Schlafzimmer sowie ein zusätzliches, praktisches Badezimmer mit eigener Dusche und WC - ideal als separater Bereich für Kinder, Gäste oder das Home-Office.

Die Wohnung ist aktuell noch vermietet und steht dem neuen Eigentümer voraussichtlich ab Februar 2027 komplett bezugsfrei zur Verfügung. Sie eignet sich damit perfekt für anspruchsvolle Eigennutzer, die ihren Einzug in Ruhe planen möchten, sowie für vorausschauende Kapitalanleger.

Ein komfortabler Tiefgaragenstellplatz kann für 15.000 € zusätzlich erworben werden und rundet dieses attraktive Immobilienangebot ab.

Die Highlights im Überblick

- Großzügiges Maisonette-Design: Offenes und luftiges Wohngefühl über zwei Etagen.
- Zwei Badezimmer: Komfortables Wohnen dank zusätzlichem Duschbad auf der oberen Ebene.
- Sehr zentrale Wohnlage.
- Durchdachte Raumaufteilung.
- Zwei gemütliche Schlafzimmer: Flexibel nutzbar als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer oder Home-Office.
- Bad im OG mit Wanne, WC und Waschbecken sowie Anschluss für die Waschmaschine. Bad im DG mit Dusche, WC Waschbecken.
- Loggia für entspannte Stunden im Freien.
- Inklusive Einbauküche: Keine zusätzlichen Kosten für den Küchenkauf.
- Praktische Details: Eine funktionale Abstellkammer direkt neben der Küche bietet optimalen Stauraum für Vorräte und Alltagsutensilien.
- Stauraum: Eigenes, sicheres Kellerabteil.
- Parken ohne Suchen: Optionaler Tiefgaragenstellplatz schützt Ihr Auto im Winter vor Eis und Schnee.

Energieausweis & Haustechnik

Die gesetzlich vorgeschriebenen Angaben zum Energieausweis des Gebäudes:

- Energieausweistyp: Verbrauchsausweis
- Endenergieverbrauch: 83,37 kWh/(m²·a)
- Wesentlicher Energieträger: Erdgas
- Baujahr Gebäude: 1992
- Baujahr Wärmeerzeuger: 2007
- Energieeffizienzklasse: C gemäß Gebäude-Energie-Gesetz

Lage

Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage in der Lechfelderstraße 13 in 86836 Untermeitingen auf dem Lechfeld. Die Gemeinde zeichnet sich durch ihre hervorragende Infrastruktur und die perfekte Anbindung an den Großraum Augsburg und München aus.

Infrastruktur:
Durch die Lage im Wohn- und Geschäftshaus sind Besorgungen des täglichen Bedarfs extrem komfortabel. Supermärkte, Bäckereien und Apotheken befinden sich in der Nachbarschaft und sind in wenigen Gehminuten erreichbar.

Anbindung:
Über die nahegelegene Bundesstraße B17 sind Augsburg und Landsberg am Lech in kürzester Zeit erreichbar. Auch die Autobahnen A8 und A96 sind zügig anzusteuern. Der Bahnhof im Nachbarort Klosterlechfeld bietet ideale Zugverbindungen für Pendler.

Freizeit:
Die ländliche Umgebung bietet zahlreiche Naherholungsmöglichkeiten, Sportvereine und Naturräume direkt vor der Haustür.

Sonstiges & Verfügbarkeit

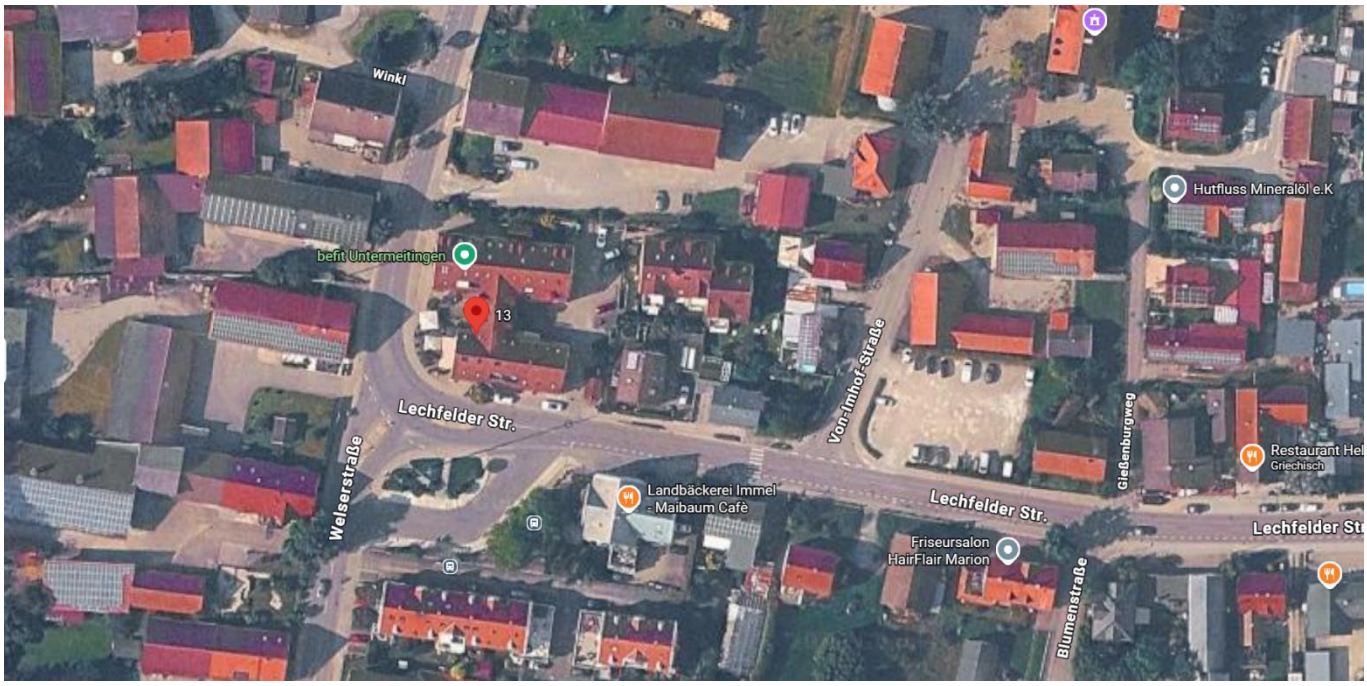
Die Wohnung ist voraussichtlich bis Ende Januar 2027 vermietet. Besichtigungen sind nach vorheriger Absprache und Rücksprache mit den aktuellen Mietern möglich.

Bitte wahren Sie die Privatsphäre der Mieter und betreten Sie das Grundstück nicht eigenmächtig.

Machen Sie sich selbst ein Bild von dieser stilvollen Wohnung und spüren Sie das einzigartige Wohngefühl bei einer Besichtigung.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

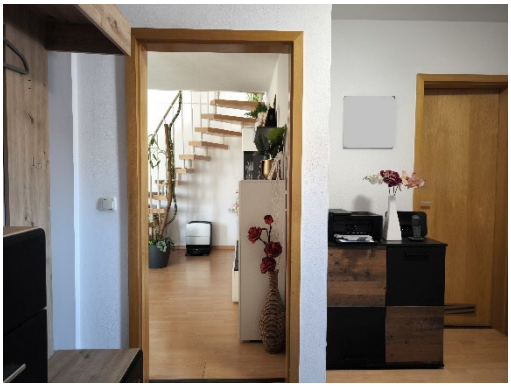
Lageplan



Impressionen



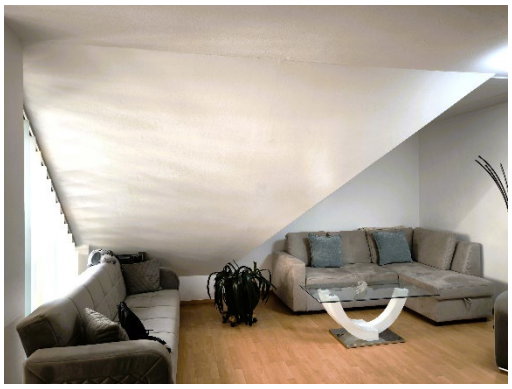




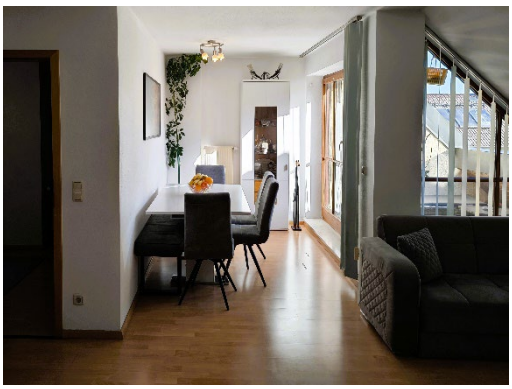


GALE Immobilien GmbH • Frauenstr. 7 • 86830 Schwabmünchen
08232 78197 • 0172 8559500 • info@gale-immo.de • www.gale-immo.de















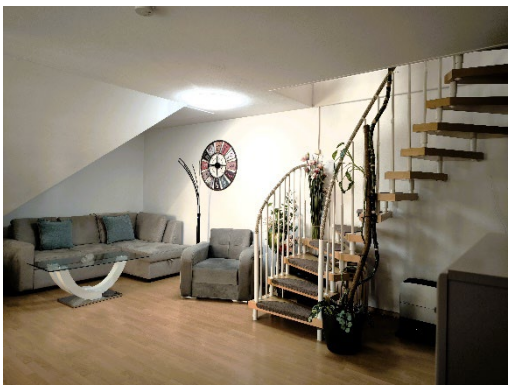


GALE Immobilien GmbH • Frauenstr. 7 • 86830 Schwabmünchen
08232 78197 • 0172 8559500 • info@gale-immo.de • www.gale-immo.de

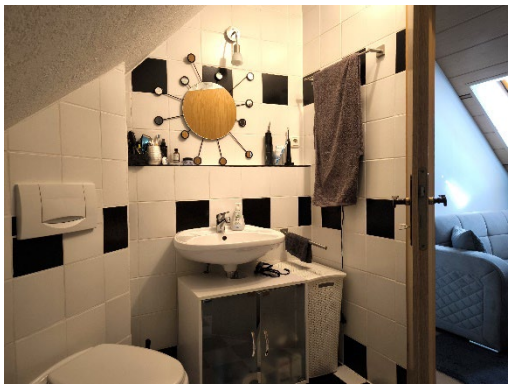




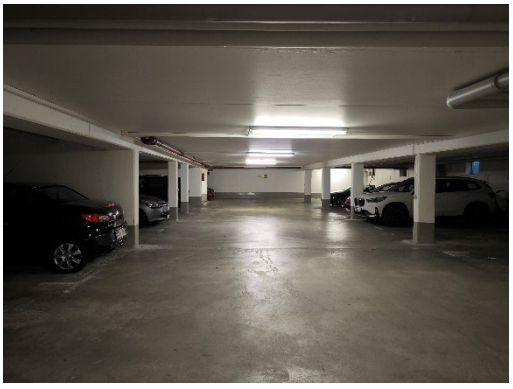












GALE Immobilien GmbH • Frauenstr. 7 • 86830 Schwabmünchen
08232 78197 • 0172 8559500 • info@gale-immo.de • www.gale-immo.de

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

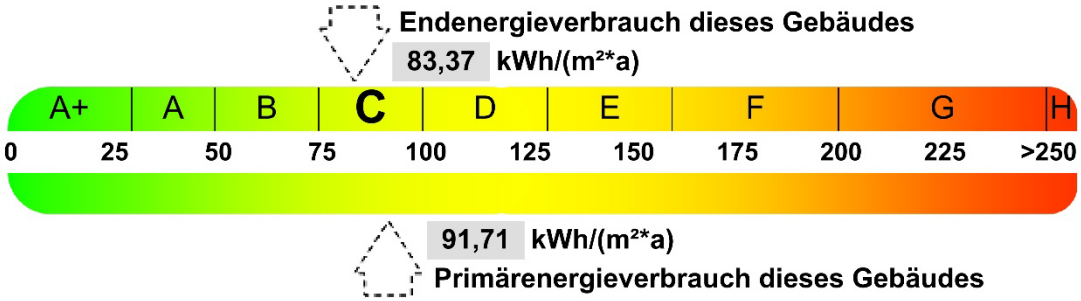
gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom [1] 18.11.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer [2] BY-2019-002648658
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

3

Energieverbrauch



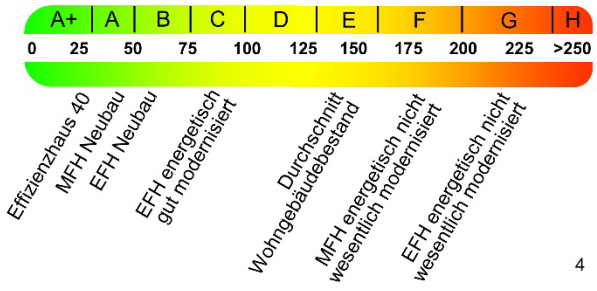
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

83,37 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	Zeitraum bis	Energieträger [3]	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima faktor
01.01.2016	31.12.2016	Erdgas	1,10	95967,51	17274,15	78693,36	0,94
01.01.2017	31.12.2017	Erdgas	1,10	112902,30	20322,41	92579,89	0,93
01.01.2018	31.12.2018	Erdgas	1,10	125005,00	22500,90	102504,10	1,05

Vergleichswerte Endenergie



4

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.
Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

[1] siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
[2] siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises
[3] gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh
[4] EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Ihr Ansprechpartner

Herr Paul Shepherd
GALE Immobilien GmbH
Frauenstr. 7
86830 Schwabmünchen

0172 8559500

info@gale-immo.de

Rechtliche Hinweise

Alle Angaben basieren auf Informationen Dritter. Für Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir hierfür keine Haftung. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages.
Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen.
Zwischenverkauf behalten wir uns vor.