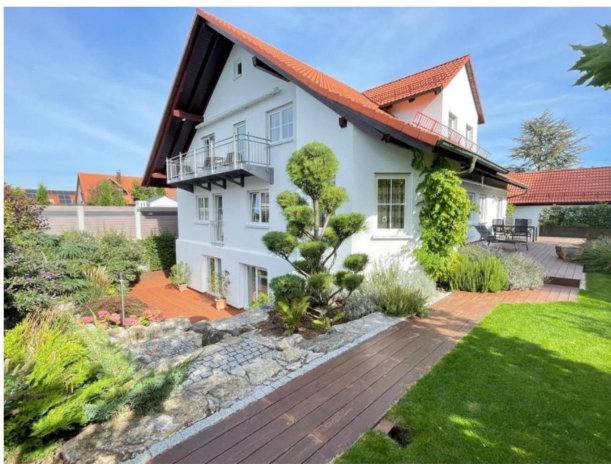


# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Untermeitingen

### Ein- oder Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung in traumhafter Lage!



Objekt-Nr. **OM-291489**

### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **1.270.000 €**

Ansprechpartner:  
Olaf Kunkel  
Telefon: 08232 9974650  
Mobil: 0160 96454874

86836 Untermeitingen  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1995	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	746,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	5
Zimmer	9,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	380,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	85,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Öl	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ein- oder Zweifamilienhaus mit nicht ganz ausgebaute Einliegerwohnung, auch als Mehrgenerationenhaus sehr gut zu nutzen.

Hier findet jeder seinen Platz...

EG:

Wohnfläche ca. 165m<sup>2</sup>

hier befinden sich ein Esszimmer mit angrenzender Küche und Speisekammer, das Wohnzimmer, das Bad mit Dusche und Badewanne, Abstellraum, separates WC im Flur und 3 Schlafzimmer.

Obergeschoss:

Wohnfläche ca. 145m<sup>2</sup> (erweiterbar)

Im Obergeschoss, das vollständig als eigene Wohneinheit ausgebaut ist, gibt es die Möglichkeit zur Fremdvermietung.

Es teilt sich auf in ein helles Wohn- Esszimmer, eine Küche mit Essmöglichkeit, Bad mit Badewanne und Dusche, separatem WC, 2 Schlafzimmer und ein Flur mit Arbeitsplatzmöglichkeit.

Der Isolierte und verkleidete Dachspitz kann mit nicht all zu großen Umbaumaßnahmen für noch mehr Wohn-/Nutzfläche bzw. zu einem weiteren Zimmer ausgebaut werden.

Untergeschoss:

Wohnfläche ca. 70m<sup>2</sup>, Kellerräume 40m<sup>2</sup>

Das Untergeschoss wurde vor kurzem als Flächenerweiterung zur wohnlichen Nutzung ausgebaut bzw. vorbereitet.

Ein großer Raum mit über 45m<sup>2</sup> kann hier als Wohn- Schlaf- Esszimmer mit Zugang zur herrlich angelegten Terrasse im UG genutzt werden.

Über den Flur gelangt man zur nebenan gelegenen Küche, die ebenfalls einen direkten Zugang zur Terrasse bietet. Weiter sind in der Aufteilung noch ein großer Flur, ein modernes Bad mit Dusche und 2 weitere Räume vorhanden.

Das UG verfügt über einen separaten Hauseingang.

So ergibt sich eine Gesamtfläche von ca. 380m<sup>2</sup> zur wohnlichen Nutzung. Zzgl. weiteren Nutzflächen.

Der Garten wurde professionell und liebevoll angelegt, erweitert und gepflegt.

Der ganze Garten im EG wird mit schönem Licht in Szene gesetzt.

Pflanzen und Garten werden über eine Bewässerungsanlage versorgt.

Diese wird per APP gesteuert und speist sich über einen Grundwasserbrunnen.

Die große Südterrasse im EG bietet viel Platz zur Entfaltung für gemütliche Abende mit Familie und Freunden.

Zusätzlich steht ein Grillplatz mit elektrischer Markise zur Verfügung.

Weiter ist im Kaufpreis eine massiv gebaute Doppelgarage mit elektrischem Tor vorhanden. Auch hier bietet der Dachspitz viel Fläche.

## Ausstattung

- + Öl-Zentralheizung (2015 modernisiert)
- + 2 neue Haustüren 2022
- + Dachversiegelung 2018
- + Fassade gestrichen 2021
- + Kunststofffenster mit Sprossen (4x Terrassenfenster und Türen 2020 erneuert)
- + 2x große Markisen über Terrasse
- + 1x Markise am Balkon
- + 1x Markise am Grillplatz
- + Brunnen für Gartenwasser mit elektrischer Pumpe
- + Bewässerungsanlage
- + Terrasse EG, Terrasse UG, 2x Balkon OG
- + Doppelgarage + 3 Stellplätze
- + Ausbaumöglichkeit im Dachspitz
- + uvm.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Aktuell befindet sich im OG eine Ferienwohnung.

Das EG wird von den Eigentümern bewohnt.

## Lage

Das Gebäude liegt sehr ruhig in einer reinen Anwohnerstraße/Sackgasse.

Untermeitingen ist eine der entwicklungsstärksten Gemeinden im Landkreis Augsburg und hat derzeit über 7.000 Einwohner. Die infrastrukturelle Lage ist ausgezeichnet, Untermeitingen liegt etwa 14 km nördlich von Landsberg am Lech, 20 km südlich von Augsburg. Der Anschluss zur Bundesstraße 17 ist in Kürze mit dem Auto zu erreichen. Im Ort gibt es drei gemeindliche Kindergärten mit Krippengruppen, eine Grund- und eine Mittelschule(ehemals Hauptschule), Ärzte, Zahnärzte, Tierärzte, eine Apotheke, 2 Banken, eine Gemeindebücherei, ein Hallenbad, zahlreiche Lebensmittelmärkte, Restaurants und weitere Einkaufsmöglichkeiten. Im nur 5 km entfernten Schwabmünchen gibt es weiterführende Schulen, Krankenhaus, Fachärzte, Fachgeschäfte usw.

Das LechPark Center bietet verschiedenstes an Restaurants Einkaufsmöglichkeiten Fitnessstudio und Freizeitaktivitäten.

Aber auch kulturell ist in Untermeitingen einiges geboten. Von dort aus können Sie mit zahlreichen Freizeitaktivitäten direkt an der Haustür beginnen.

Der Naturpark westliche Wälder und der Lech sind ebenfalls innerhalb 10 Fahrminuten zu erreichen.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	82,60 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Terrasse Südseite



# Exposé - Galerie



Haus / Garten Südseite



Garten von Westen



# Exposé - Galerie



Abgang Steingarten/ Westseite



Wasserfall an der Terrasse



60 qm Terrasse ab Wasserfall



# Exposé - Galerie



Blick von Süd West



Wohnzimmer EG



Wohnzimmer EG

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG



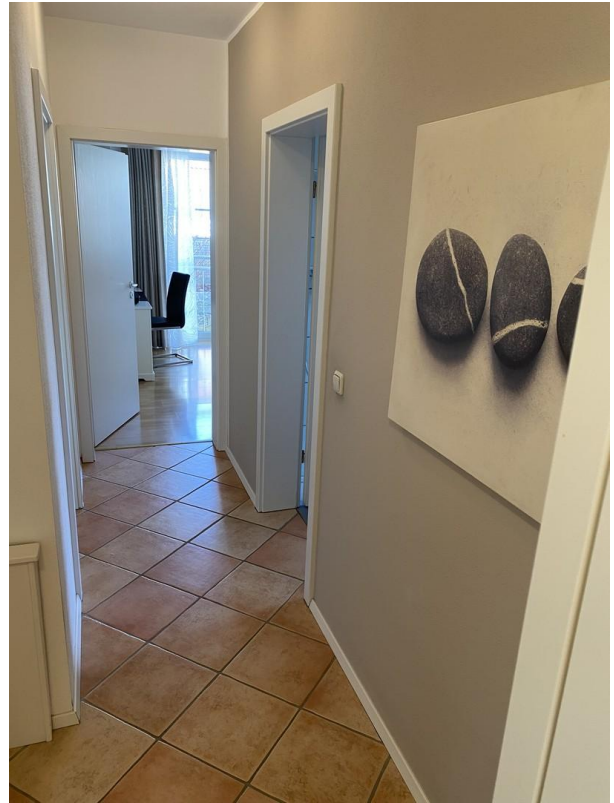
Schlafzimmer EG



# Exposé - Galerie



Flur EG



Flur EG



Gästezimmer EG

# Exposé - Galerie



Gästezimmer EG



Bad EG



# Exposé - Galerie



Bad EG



Küche EG



Küche EG

# Exposé - Galerie



Esszimmer EG



Esszimmer EG



# Exposé - Galerie



Flur souterrain

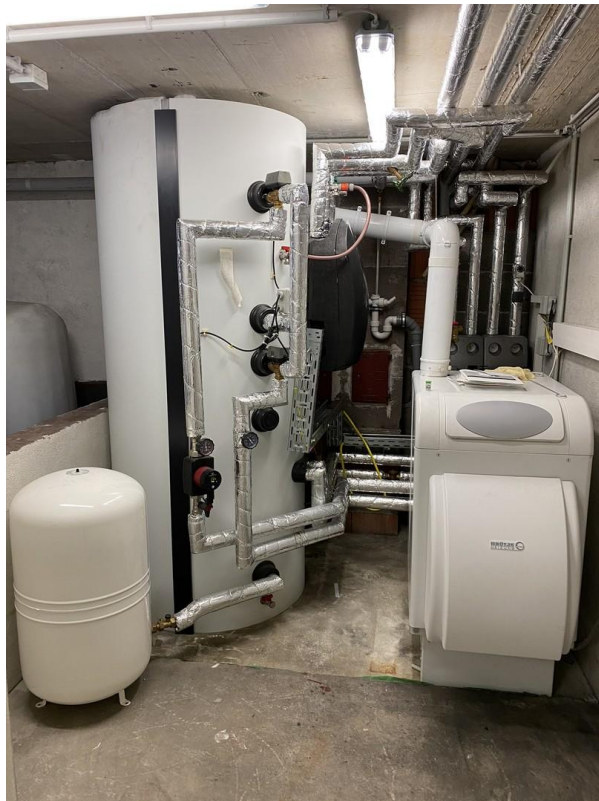


Flur souterrain

# Exposé - Galerie



Waschküche souterrain



Heizraum



# Exposé - Galerie



Bad souterrain



Bad souterrain

# Exposé - Galerie



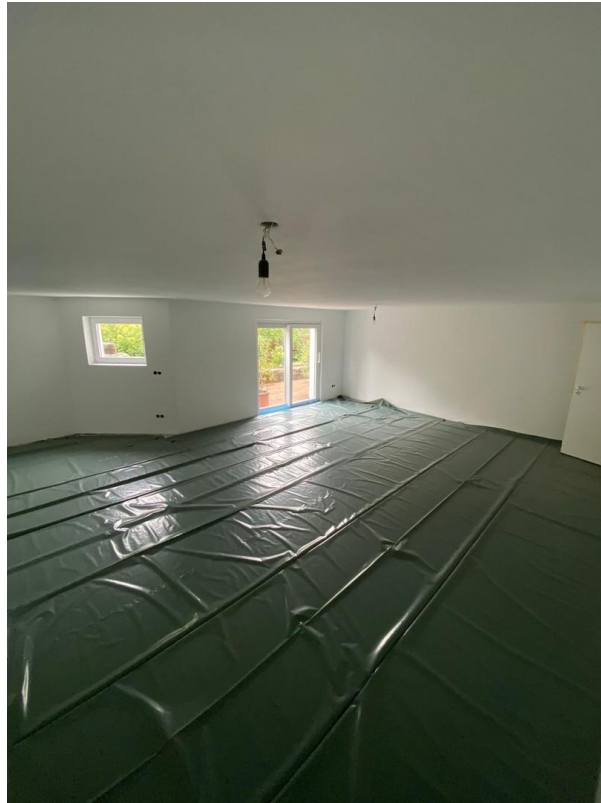
Küche souterrain



Küche souterrain



# Exposé - Galerie



Wohnbereich souterrain



Wohn-/Esszimmer OG

# Exposé - Galerie



Essbereich OG



Flur/Büro OG



# Exposé - Galerie



Flur OG



Küche OG

# Exposé - Galerie



Küche OG



Schlafzimmer 1 OG



# Exposé - Galerie



Bad OG



OG Besucher WC

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1 OG



Schlafzimmer 2 OG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2 OG



Westbalkon



# Exposé - Galerie



Garage und Ostseite



Eingangsbereich neu

# Exposé - Galerie



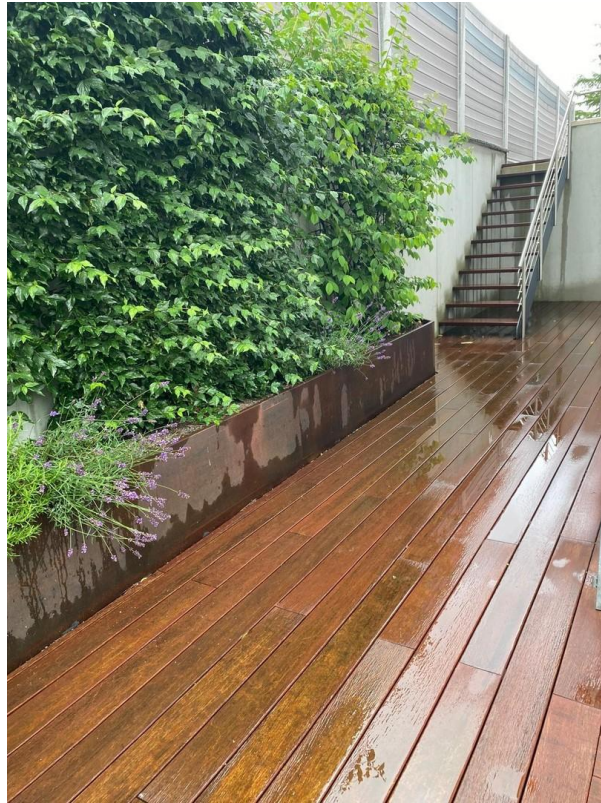
Abgang UG souterrain



Eingang souterrain neu UG



# Exposé - Galerie



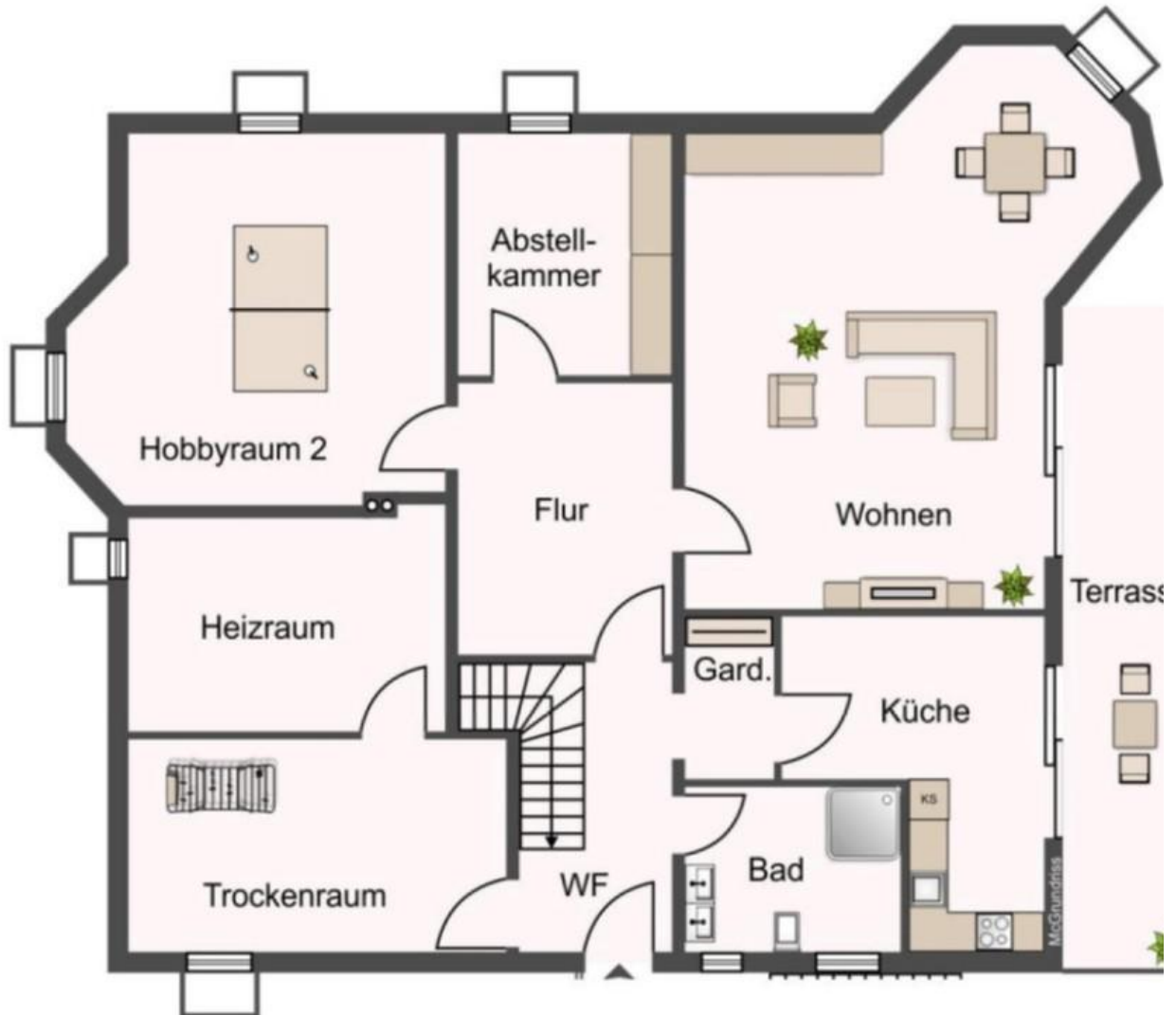
Abgang und Korten Beet



Terrasse souterrain St.garten

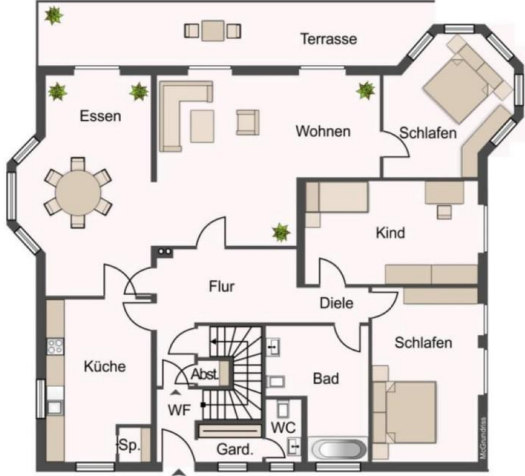
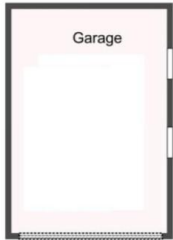


# Exposé - Grundrisse

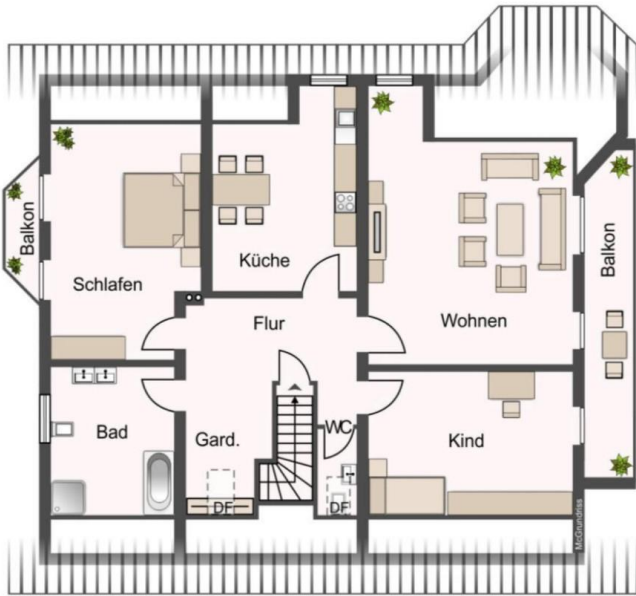


Untergeschoss/Keller

# Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss



Obergeschoss