

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Klosterlechfeld

### Großzügige 2 ZKB-DG-Wohnung mit Balkon und TG-Stellplatz in Klosterlechfeld



**Südwestansicht**

Objekt-Nr. **OM-309603**

### Dachgeschosswohnung

Verkauf: **245.000 €**

Bayernstr. 2  
86836 Klosterlechfeld  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1995	Zustand	gepflegt
Etagen	4	Schlafzimmer	1
Zimmer	2,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	70,00 m <sup>2</sup>	Etage	4. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Es handelt sich um ein U-förmig gebautes, drei bzw. viergeschossiges, unterkellertes Wohn- und Geschäftshaus in Massivbauweise mit sechs Hauseingängen. Das Gebäude hat ein ausgebauten Satteldach und eine zweigeschossige Tiefgarage.

## Ausstattung

### Fußboden:

Laminat

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

## Sonstiges

Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoss und besteht aus einer Diele, einem Wohnzimmer, einem Schlafzimmer, einem Bad, einer Küche und einem Balkon. Die Wohnfläche nach DIN ist 69,86 m<sup>2</sup>.

- Wohnungseingangstür aus Holz in Metallzarge,
- Holzfenster mit Isolierverglasung und Kunststoffrolläden bzw. Dachflächenfenster aus Kunststoff,
- Fensterbänke aus Naturstein,
- Zimmertüren aus Holz in Metallzargen,
- Bad mit Bodenfliesen, in allen anderen Räumen Laminat, teilweise renovierungsbedürftig
- Bad mit Wandfliesen, ca. 2 m hoch, Badewanne, Hänge-WC und Waschtisch
- Küche mit Einbauküche (Kühlschrank, Herd, Backofen, Spüle und Geschirrspülmaschine)
- Zentralheizung mit Konvektorheizkörper
- Balkon mit Metallgeländer
- Türsprechanlage

Zur Wohnung gehören ein Tiefgaragenstellplatz und ein Metallkellerver-schlag im Kellergeschoss.

## Lage

Das Haus liegt sehr verkehrsgünstig nahe der B17 nach Augsburg (25 km) mit Anbindung an die A8 und Landsberg am Lech (15 km) mit Anbindung an die A96.

Klosterlechfeld hat einen Bahnhof an der Strecke Augsburg – Kaufering, der in ca. 5 Minuten zu Fuß erreichbar ist.

Im Ort gibt es Einkaufsmöglichkeiten, kulturelle und soziale Einrichtungen, eine Volksschule, zwei Kindergärten und einen Arzt. Die Mittelschule im benachbarten Untermeitingen ist ca. 1 km entfernt. Weiterführende Schulen sind in Schwabmünchen (ca. 7 km), die mit Bussen zu erreichen sind.

### Infrastruktur:

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	149,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



**Westansicht mit Gästeparkplatz und TG-Zufahrt**

Besucherparkplatz & Tiefgarage

# Exposé - Galerie



**Blick vom Balkon nach Westen**

Sicht nach Westen



**Wohnzimmer**

Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Wohnzimmer



Schlafzimmer

Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer

Schlafzimmer



Küche

Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Bad

# Exposé - Galerie



Badezimmer

Bad



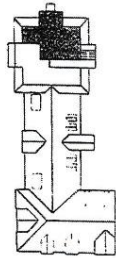
Flur

Flur



# Exposé - Grundrisse

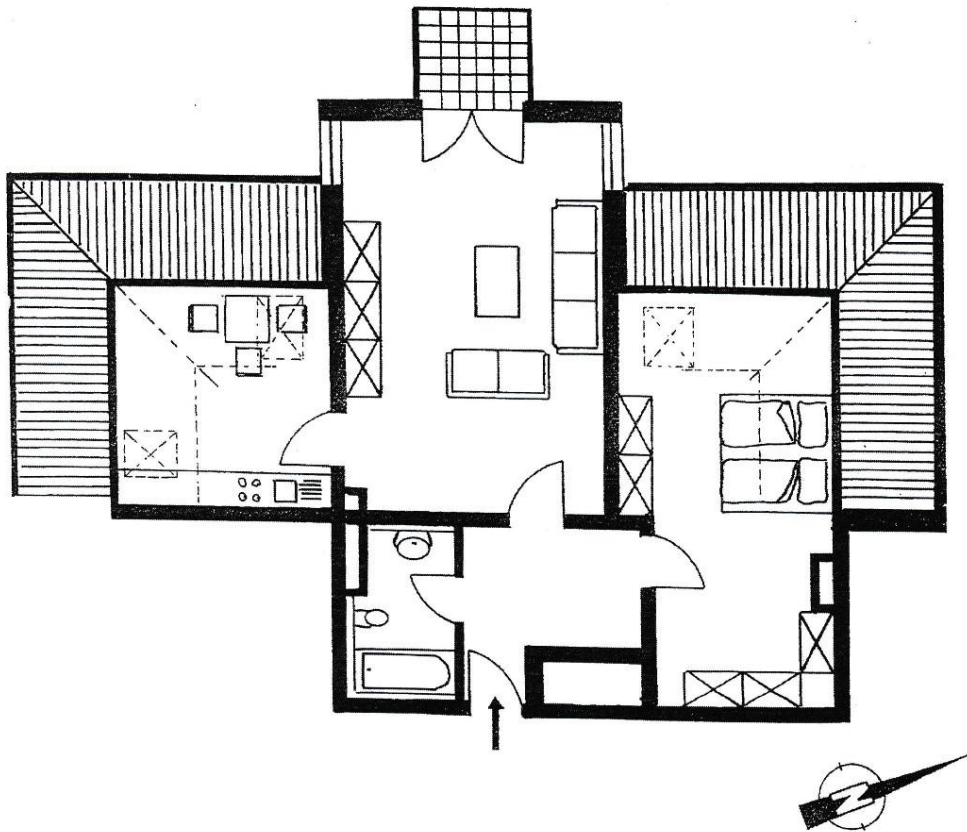
## Wohn- und Nutzflächen



Wohnung Nr. 106

Diele	7,44 qm
Bad	5,21 qm
Schlafen/Ankl.	17,99 qm
Wohnen	29,78 qm
Küche	10,10 qm
Balkon	1,50 qm
<hr/>	
<i>J. 3 % Putz</i>	2,16 qm

**Gesamte Wohnfläche 69,86 qm**



# Exposé - Anhänge

## 1. Ortsplan

# Ortsplan



Objektlage

