

Buchloe / Lindenberg

attraktive & großzügige Doppelhaushälfte

????????? ??????????: 24142022



www.von-poll.com

???? ??????: 629.000 EUR • ??????????: ca. 130 m² • ??????: 5 • ?????? ????: 327 m²

???????? ??????????: 24142022 - 86807 Buchloe / Lindenberg

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24142022 - 86807 Buchloe / Lindenberg

?? ??? ??????

???????? ??????????	24142022	????? ???????	629.000 EUR
????????????	ca. 130 m ²	??????	
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????????? ???	?????????? ?? ?? ?????????		
??????????	5		
?????????????? ??? ????????????	3	????????? ??????????????	?????????
????????????	1	????????????????????????	ca. 60 m ²
????? ?????????????	2005	??????	
?????? ?????????????	1 x ???????, 20000 EUR (???????)	????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ????????????????? ?????????

???????? ??????????: 24142022 - 86807 Buchloe / Lindenberg

?????????????? ????????????

???????????	?????????????	?????????????????	VERBRAUCH
?????????????	???????????	?????????????	
????? ????????????	???????	?????????	91.00 kWh/m ² a
??????????????	26.10.2031	??????????????	
???????????????????		??????????????	
?????????? ???		?????????????	C
????? ????????????	???????	?????????????????	
		?????????????	

???????? ??????????: 24142022 - 86807 Buchloe / Lindenberg

?? ?????????



???????? ??????????: 24142022 - 86807 Buchloe / Lindenberg

?? ?????????



???????? ??????????: 24142022 - 86807 Buchloe / Lindenberg

?? ?????????



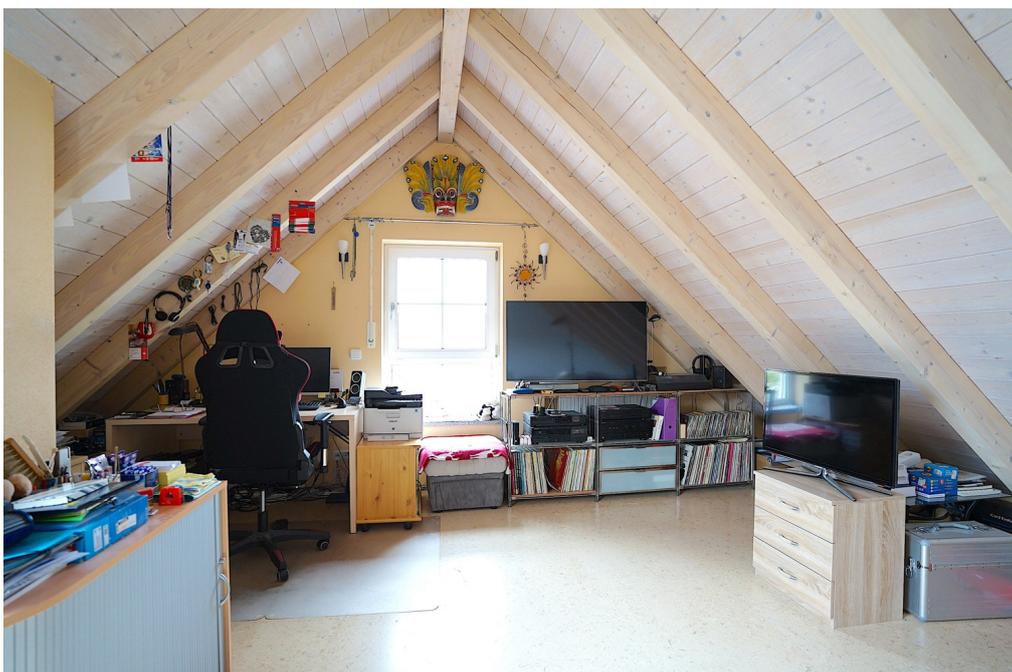
???????? ??????????: 24142022 - 86807 Buchloe / Lindenberg

?? ?????????



???????? ??????????: 24142022 - 86807 Buchloe / Lindenberg

?? ?????????



???????? ??????????: 24142022 - 86807 Buchloe / Lindenberg

?? ?????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

GUTSCHEIN

...für eine kostenfreie
und unverbindliche
Immobilienbewertung

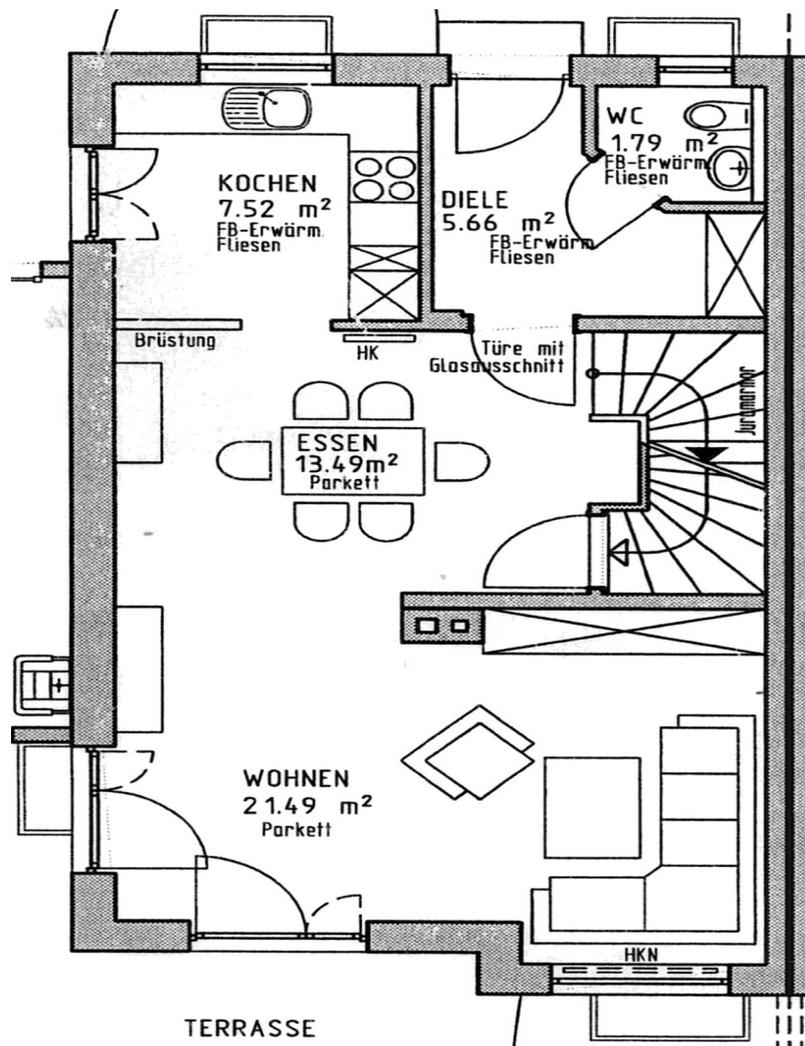
kontaktieren Sie
uns gerne

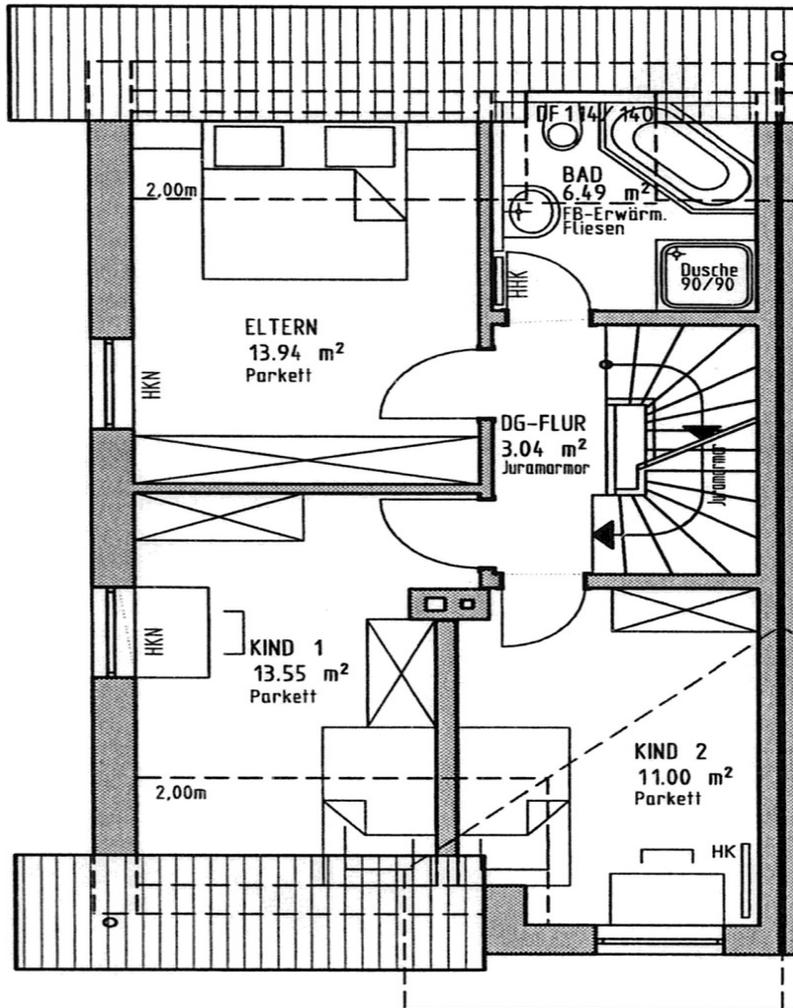
VON POLL IMMOBILIEN Landsberg am Lech
+49 (0)8191 97 20 520
landsberg@von-poll.com

www.von-poll.com

???????? ??: 24142022 - 86807 Buchloe / Lindenberg

??????





???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ???? ?????????? ???? ??????????????.

???????? ??????????: 24142022 - 86807 Buchloe / Lindenberg

??? ?????? ???????????

Die hier angebotene, sehr attraktive Doppelhaushälfte wird Sie aufgrund der tollen Belichtung, der sehr gelungenen Raumaufteilung, mit 5 Zimmern und zusätzlichem Hobbyraum sowie der behüteten Lage, im Ortsteil Buchloe-Lindenberg, sofort begeistern. Das im Jahr 2005 erbaute Haus ist sehr gepflegt und aufgrund der hochwertigen Dachdämmung und Wandausführung, mit Leichtdämmziegel, der Isolierglasfenster und der Photovoltaikanlage, energetisch sehr nachhaltig. Im Erdgeschoß befindet sich die großzügige Diele mit Gäste-WC, der sehr helle Wohn- und Essbereich, mit angrenzender, offener Küche. Die Küche ist zu zwei Seiten gut belichtet und erfreut Sie mit einem direkten Zugang im Bereich der Garagenauffahrt. Im Obergeschoß erwarten Sie 3 Schlafräume, welche als Kinderzimmer, Elternschlafzimmer oder Büro's genutzt werden könnten. Weiter befindet sich im 1. OG das Bad mit Waschtisch, Eckbadewanne, Dusche, WC und Handtuchheizkörper. Im ausgebauten Dachgeschoß befindet sich ein Studio mit ca. 20m², mit großem Giebelfenster und Dachflächenfenster. Dieser sehr attraktive Dachraum eignet sich ebenfalls gut als Büro oder Schlafraum. Im Kellergeschoß befinden sich ein Haushaltsraum für Waschmaschine und Trockner und einer zweiten Dusche, der Heizungsraum, ein Abstellraum und ein großzügiger ca. 22m² großer Hobbyraum. Das Haus begeistert Sie weiter mit einer Doppelgarage einschl. einem Zwischenboden als weitere Lagerfläche. Vor der Garage können noch 2 Fahrzeuge abgestellt werden. Über die Garage gelangen Sie durch eine Doppeltüre und den überdachten Freisitz in den wunderschönen, nicht einsehbaren Süd-Garten. Dort können Sie die Mittags- und Abendsonne genießen und die Seele "baumeln" lassen. Auf dem Haus- und dem Garagen-Dach ist eine Photovoltaik-Anlage mit einer Kapazität von ca. 12,50 kwp installiert, welche mit einem 7,5 KW Batteriespeicher erweitert wurde und die Betriebskosten deutlich senkt. Die neuwertige Photovoltaikanlage ist optional für € 15.000,- zu erwerben. Die Küche, der Kaminofen, sowie die Bad- und Einbaumöbel, mit einem Neupreis von ca. 30.000,- sind im Kaufpreis bereits enthalten. Der Gesamtkaufpreis einschl. Doppelgarage beträgt € 649.000,- und mit optionaler Photovoltaikanlage € 664.000,-. In der Wohnfläche sind 25% der Terrassenfläche mit eingerechnet. Dieses kleine Juwel wartet, in Abstimmung, ab Spät-Sommer 2024 auf seine neuen Besitzer. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktanfrage.

???????? ??????????: 24142022 - 86807 Buchloe / Lindenberg

????????????????? ??? ??????????

energetisch sehr nachhaltig gebaut
Doppelgarage mit Zwischenboden für zusätzliche Lagerfläche
zwei vorgelagerte Stellplätze vor der Garage
Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher (Neuwert ca. € 35.000)
moderne Gasbrennwertheizung
Einbauküche mit Kochinsel und Natursteinarbeitsplatte
Schwedenofen
Kunststoffisoliertglas-Fenster
Rolläden, teilweise auch an den Dachflächenfenstern
Bad mit Eckbadewanne, WC und Dusche und Badmöbeln
seperates WC im Eingangsbereich
zweite Dusche im UG
schöne Holz- und Fliesenböden
Wasser-Enthärtungsanlage von Grünbeck
Gartenhaus
überdachter Freisitz
Markise

???????? ??????????: 24142022 - 86807 Buchloe / Lindenberg

??? ??? ??? ????????????

Das Haus liegt in sehr spannender Ortsrandlage des Ortsteils Buchloe-Lindenberg, mit freiem, unverbaubarem Blick nach Süd-/Westen. Das Umfeld ist ruhig und für Familien und Paare sehr attraktiv. Buchloe selbst hat ca. 14.000 Einwohner und bietet wirklich alles, was eine Kleinstadt nur bieten kann. Das so genannte "Tor zum Allgäu" überzeugt mit einem riesigen Angebot an Geschäften, Kultur, Sport- und Freizeiteinrichtungen. Zahlreiche Cafés und Restaurants sowie verschiedene Supermärkte, Mode- und Spezialgeschäfte, das Freibad sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs machen die Stadt besonders attraktiv. Es gibt eine Vielzahl an Kindergärten, Kitas und alle gängigen Schulen. Diese können teilweise zu Fuß, in jedem Fall jedoch mit dem Fahrrad erreicht werden. Zahlreiche Ärzte, Apotheken und das Krankenhaus garantieren die gesundheitliche Versorgung. Durch die Lage an der A96 Lindau-München und auch durch den Knotenbahnhof ist Buchloe perfekt gelegen für Pendler. Der Zug fährt alle 20 Minuten nach München oder Augsburg. Die Fahrzeit bis zum Münchner Hauptbahnhof beträgt ca. 45 Minuten, bis zum Augsburger Bahnhof ca. 25 Minuten und bis nach Kaufering nur 6 Minuten. Den Bahnhof erreichen Sie in ca. 8 Minuten zu Fuss, bzw. in ca. 4 Minuten mit dem Auto. Badeseen sind im direkten Umland, so erreichen Sie z. B. den Ammersee in ca. 30 Min. Das Freibad sowie Turn- und Sportanlagen sind nur wenige Minuten entfernt. Skigebiete in den Alpen erreichen Sie in ca. 1 Std. Entfernung. Wohnen Sie dort, wo andere gerne Urlaub machen.

???????? ??????????: 24142022 - 86807 Buchloe / Lindenberg

?????? ????????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.10.2031.
Endenergieverbrauch beträgt 91.00 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung
ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005. Die Energieeffizienzklasse
ist C.

???????? ??????????: 24142022 - 86807 Buchloe / Lindenberg

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Dirk Bolsinger

Hinterer Anger 305 Landsberg am Lech
E-Mail: landsberg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com