Langweid am Lech – Langweid am Lech

Helle 4-Zimmer-Wohnung mit optimaler Aufteilung und überdachtem Balkon

Property ID: 25122045

PURCHASE PRICE: 379.500 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 110 m² • **ROOMS:** 4

Property ID: 25122045 - 86462 Langweid am Lech – Langweid am Lech

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25122045 - 86462 Langweid am Lech – Langweid am Lech

At a glance

Property ID	25122045
Living Space	ca. 110 m²
Rooms	4
Bedrooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	1990
Type of parking	1 x Underground car park, 12000 EUR (Sale)

Purchase Price	379.500 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2025
Equipment	Fireplace, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25122045 - 86462 Langweid am Lech – Langweid am Lech

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	05.08.2029
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	154.40 kWh/m²a
Energy efficiency class	E
Year of construction according to energy certificate	1990

Property ID: 25122045 - 86462 Langweid am Lech – Langweid am Lech

The property

Property ID: 25122045 - 86462 Langweid am Lech – Langweid am Lech

The property

Property ID: 25122045 - 86462 Langweid am Lech – Langweid am Lech

The property

Property ID: 25122045 - 86462 Langweid am Lech – Langweid am Lech

The property

Property ID: 25122045 - 86462 Langweid am Lech – Langweid am Lech

The property

Property ID: 25122045 - 86462 Langweid am Lech – Langweid am Lech

The property

Property ID: 25122045 - 86462 Langweid am Lech – Langweid am Lech

A first impression

Diese sonnige 4-Zimmer-Wohnung in ruhiger Lage einer Sackgasse überzeugt auf den ersten Blick mit einer durchdachten Raumaufteilung, einem Tageslichtbad und einem großzügigen, überdachten Balkon. Hier vereinen sich Komfort und Funktionalität in einem modernen Wohnambiente. Der einladende, helle Wohn- und Essbereich besticht durch seine Größe und den direkten Zugang zum überdachten Balkon. Die Küche bietet ausreichend Platz - Sie liegt unmittelbar neben dem Wohn- und Essbereich, was kurze Wege garantiert. Neben dem Schlafzimmer stehen Ihnen zwei weitere Zimmer zur Verfügung, die sich perfekt als Büro/ Kinder- oder Gästezimmer nutzen lassen. Diese Wohnung ist ideal für junge Familien, Paare oder anspruchsvolle Singles, die Wert auf eine gute Raumaufteilung und Wohnqualität legen. Für zusätzlichen Komfort sorgt der bequem zugängliche Tiefgaragenstellplatz (zzgl. 12.000 €), der Sie trocken und sicher direkt in den Kellerbereich führt. Ein großzügiges Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum und rundet dieses attraktive Angebot perfekt ab. Ein Zuhause, das Ihnen viel Raum für Ihre individuellen Wohnträume bietet.

Property ID: 25122045 - 86462 Langweid am Lech – Langweid am Lech

Details of amenities

- zentrale, absolut ruhige Wohnlage
- optimale Raumaufteilung
- Fußbodenheizung
- Kamin
- Tageslichtbad mit Dusche
- Außen-Jalousien
- Gegensprechanlage
- kleine Eigentümergemeinschaft
- Kellerabteil
- Tiefgaragenstellplatz (zzgl. 12.000,--€) kann mit erworben werden
- ab sofort bezugsbereit

Property ID: 25122045 - 86462 Langweid am Lech – Langweid am Lech

All about the location

Langweid am Lech ist eine Gemeinde im schwäbischen Landkreis Augsburg und liegt ca. 15 km nördlich von Augsburg an der Bundesstraße 2. Die Vielfalt Langweids reicht von Industriebetrieben über angenehmes Wohnen bis hin zur absoluten Ruhe des Naturparks „Augsburg – Westliche Wälder“. Eine gute Verkehrsanbindung über die Straße, eine direkte Bahnverbindung nach Augsburg und München (15 Minuten bis nach Augsburg, 45 Minuten nach München) sowie eine regelmäßige Busverbindung im 30-Minuten-Takt, eine zeitgemäße Infrastruktur und ein breit gefächertes Angebot an Wohnbau- und Gewerbeflächen zeichnen den Standort Langweid aus. Die Anbindung an die A8 ist sehr gut und somit auch für Pendler nach München optimal geeignet – Sie erreichen München bequem in etwa 45 Minuten.

Property ID: 25122045 - 86462 Langweid am Lech – Langweid am Lech

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.8.2029. Endenergiebedarf beträgt 154.40 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

Property ID: 25122045 - 86462 Langweid am Lech – Langweid am Lech

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergasse Augsburg
E-Mail: augsburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com