

Oberndorf am Lech – Oberndorf a. Lech

Einziehen statt Planen – Ihr schlüsselfertiges Familiendomizil mit Stil, Substanz und Komfort

Property ID: 25248041



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 969.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 238,8 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 713 m²

Property ID: 25248041 - 86698 Oberndorf am Lech – Oberndorf a. Lech

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

Property ID: 25248041 - 86698 Oberndorf am Lech – Oberndorf a. Lech

At a glance

Property ID	25248041
Living Space	ca. 238,8 m ²
Roof Type	Half-hipped roof
Rooms	5
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	2023
Type of parking	2 x Garage

Purchase Price	969.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Like new
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 126 m ²
Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen

Property ID: 25248041 - 86698 Oberndorf am Lech – Oberndorf a. Lech

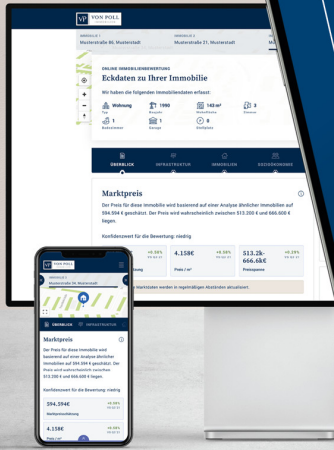
Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	ELECTRICITY	Final Energy Demand	28.70 kWh/m²a
Energy certificate valid until	19.04.2034	Energy efficiency class	A+
Power Source	Electric	Year of construction according to energy certificate	2023

Property ID: 25248041 - 86698 Oberndorf am Lech – Oberndorf a. Lech

The property





VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –
exklusiv und
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.von-poll.com

Property ID: 25248041 - 86698 Oberndorf am Lech – Oberndorf a. Lech

The property



Property ID: 25248041 - 86698 Oberndorf am Lech – Oberndorf a. Lech

The property



Property ID: 25248041 - 86698 Oberndorf am Lech – Oberndorf a.Lech

The property



Property ID: 25248041 - 86698 Oberndorf am Lech – Oberndorf a. Lech

The property



Property ID: 25248041 - 86698 Oberndorf am Lech – Oberndorf a. Lech

The property



Property ID: 25248041 - 86698 Oberndorf am Lech – Oberndorf a. Lech

The property



Property ID: 25248041 - 86698 Oberndorf am Lech – Oberndorf a. Lech

The property



Property ID: 25248041 - 86698 Oberndorf am Lech – Oberndorf a. Lech

The property



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Property ID: 25248041 - 86698 Oberndorf am Lech – Oberndorf a. Lech

A first impression

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einem Haus, das keine Wünsche offenlässt. Anders als bei einem Neubauprojekt entfällt hier die mühsame Planungsphase, unübersichtliche Baukosten oder langes Warten. Stattdessen erwartet Sie ein perfekt fertiggestelltes Traumhaus zum festen Kaufpreis – sofort bezugsbereit. Lediglich die Außenanlagen müssen noch fertiggestellt werden.

Architektur mit Charakter – Qualität, die man spürt
Errichtet in hochwertiger Ziegelbauweise von einem renommierten, regionalen Bauträger, vereint dieses Einfamilienhaus handwerkliche Präzision mit stilvoller Ästhetik. Liebevoll ausgearbeitete Details wie klassische Sprossenfenster, feiner Stuck an der Fassade und ein überdachter Hauseingang unterstreichen den exklusiven Anspruch dieser Immobilie.

Wohnen auf höchstem Niveau – durchdacht bis ins Detail
Das Herzstück des Hauses bildet der großzügige Wohn- und Essbereich mit offener Küche – ein Ort für Begegnung, Genuss und gemeinsame Familienzeit. Die im Kaufpreis enthaltene hochpreisige Designerküche mit edler Natursteinarbeitsplatte fügt sich harmonisch in das Raumkonzept ein und lässt keine Wünsche offen. Für behagliche Abende ist im Wohnzimmer bereits ein Anschluss für einen Holzkamin vorbereitet – ideal für gemütliche Stunden in stilvollem Ambiente. Eine moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe und eine zentrale Lüftungsanlage sorgen für ein angenehmes Raumklima, während die Fußbodenheizung in allen Räumen (bis auf den Technikraum) für wohlige Wärme sorgt.

Raum für alle – Privatsphäre und Komfort
Mit ca. 240 m² Wohnfläche und 125 m² zusätzlicher Nutzfläche bietet dieses Haus großzügigen Raum für die ganze Familie. Im Obergeschoss befinden sich vier Schlafräume, die Rückzugsorte für jedes Familienmitglied schaffen. Das Masterbad überzeugt mit freistehender Wanne, doppelter Dusche und Waschtisch sowie mit offener Ankleide und direktem Zugang zum Elternschlafzimmer. Ein Kinderbadezimmer mit Dusche sowie ein stilvolles Gäste-WC im Erdgeschoss runden das Raumangebot ab.

Komfort, der begeistert
Elektrische Rollläden und Raffstoren im gesamten Haus, eine Doppelgarage mit direktem Zugang ins Wohnhaus sowie eine überdachte Terrasse bieten zusätzlichen Komfort für den Alltag. Der Gartenbereich lädt zum Entspannen und Verweilen ein – ein Ort, an dem Lebensqualität spürbar wird.

Property ID: 25248041 - 86698 Oberndorf am Lech – Oberndorf a. Lech

Details of amenities

- + hochwertige Ziegelbauweise (42,5 cm Ziegel) von regionalem Bauträger
- + liebevolle, exklusive Details wie Sprossenfenster und Stuck an der Fassade
- + zentrale Lüftungsanlage
- + zeitgemäße Luft-Wasser- Wärmepumpe
- + herrlicher Wohn-/Essbereich mit offener Küche
- + hochpreisige Küche mit Natursteinarbeitsplatte im Kaufpreis enthalten
- + Fußbodenheizung
- + knapp 240 m² Wohnfläche und 125 m² Nutzfläche
- + vier Schlafräume im Obergeschoss
- + freistehende Wanne im Masterbad, großzügige Dusche und Doppelwaschtisch
- + offener Ankleidebereich im Badezimmer
- + weiteres Badezimmer mit Dusche vorhanden
- + Gäste-WC im Erdgeschoss
- + elektrische Rollläden und Raffstoren
- + Doppelgarage mit Zugang ins Wohnhaus
- + überdachter Hauseingang und Terrasse
- + Hauswirtschaftsraum im EG mit Dusche und Waschbecken
- + hohe Decken mit 2,84 m
- + Wasserenthärtungsanlage

Property ID: 25248041 - 86698 Oberndorf am Lech – Oberndorf a. Lech

All about the location

Oberndorf am Lech liegt eingebettet in die reizvolle Landschaft des schwäbischen Donautals und bietet Familien mit gehobenem Anspruch ein ruhiges, naturnahes und gleichzeitig hervorragend angebundenes Zuhause. Die charmante Gemeinde im Landkreis Donau-Ries verbindet ländliche Lebensqualität mit kurzen Wegen in wirtschaftsstarke Städte wie Donauwörth, Augsburg und Ingolstadt. Auch München ist über die B2 und die Autobahn A8 gut erreichbar, was den Standort für Berufspendler besonders attraktiv macht.

Der Ort verfügt über eine ausgezeichnete Grundversorgung für den Alltag: Ein moderner Dorfladen inklusive Poststation und regionalem Sortiment. Eine liebevoll geführte Kinderkrippe, ein Kindergarten und Grundschule sowie ein vielfältiges Vereinsleben fördern das soziale Miteinander und machen das Dorfleben besonders familienfreundlich. Freizeitliebhaber kommen ebenfalls auf ihre Kosten – ob bei Spaziergängen und Radtouren entlang des Lechs oder beim Golfspielen auf dem nahegelegenen Golfplatz.

Trotz der naturnahen Lage genießen Bewohner in Oberndorf am Lech eine stabile Infrastruktur, ein sicheres Wohnumfeld und eine starke Gemeinschaft. Weiterführende Schulen, ärztliche Versorgung und Einkaufsmöglichkeiten finden sich in den benachbarten Städten und sind in wenigen Minuten erreichbar.

Für Familien, die Wert auf Ruhe, Qualität und eine strategisch günstige Lage legen, bietet Oberndorf am Lech die ideale Kombination aus Lebensqualität und Alltagstauglichkeit.

Hier erwartet Sie nicht nur ein Haus, sondern ein Zuhause – sofort beziehbar, hochwertig ausgestattet und ohne Kompromisse. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und erleben Sie, wie luxuriös Familienleben sein kann.

Property ID: 25248041 - 86698 Oberndorf am Lech – Oberndorf a. Lech

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.4.2034.

Endenergiebedarf beträgt 28.70 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25248041 - 86698 Oberndorf am Lech – Oberndorf a. Lech

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Judith Ernst

Im Weilbach-Haus | Baldingerstraße 21, 86720 Nördlingen

Tel.: +49 9081 - 60 42 67 0

E-Mail: donau-ries@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com