

Langweid am Lech – Langweid am Lech

# Großzügige Doppelhaushälfte mit 6 Zimmern in gefragter Lage

Property ID: 25122100



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PURCHASE PRICE: 690.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 125 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 244 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25122100 - 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: 25122100 - 86462 Langweid am Lech – Langweid am Lech

## At a glance

Property ID	25122100	Purchase Price	690.000 EUR
Living Space	ca. 125 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Half-hipped roof	Construction method	Solid
Rooms	6	Equipment	Guest WC, Sauna, Built-in kitchen
Bedrooms	4		
Bathrooms	2		
Year of construction	2014		
Type of parking	1 x Garage		

Property ID: 25122100 - 86462 Langweid am Lech – Langweid am Lech

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	101.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	29.07.2035	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2014

Property ID: 25122100 - 86462 Langweid am Lech – Langweid am Lech

## The property



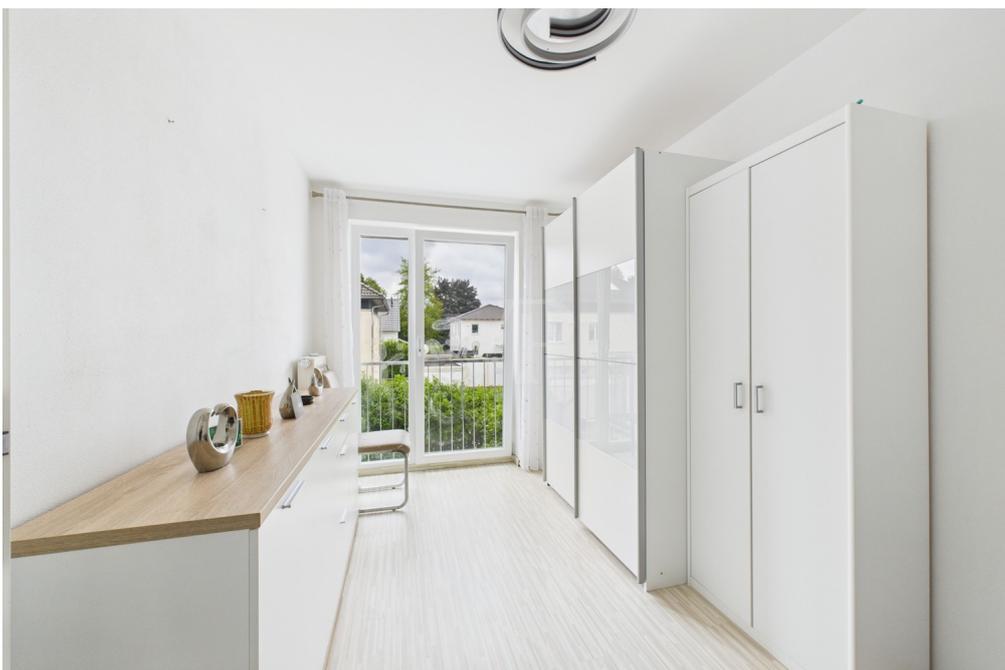
Property ID: 25122100 - 86462 Langweid am Lech – Langweid am Lech

## The property



Property ID: 25122100 - 86462 Langweid am Lech – Langweid am Lech

## The property



Property ID: 25122100 - 86462 Langweid am Lech – Langweid am Lech

## The property



Property ID: 25122100 - 86462 Langweid am Lech – Langweid am Lech

## The property



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Property ID: 25122100 - 86462 Langweid am Lech – Langweid am Lech

## The property



Hat dieses Objekt Ihr Interesse geweckt?

Sie wünschen weitere Impressionen?

Sie möchten die genaue Lage erfahren?

Wir senden Ihnen gern alle gewünschten Informationen zu.

Kontaktieren Sie uns unter:

**T.: 0821 50 89 06-21**

Shop Augsburg | Werbhausgasse 2, Eingang Bäckerstraße | 86150 Augsburg | [augsburg@von-poll.com](mailto:augsburg@von-poll.com)

Property ID: 25122100 - 86462 Langweid am Lech – Langweid am Lech

## A first impression

In einer ruhigen und familienfreundlichen Wohnlage von Langweid am Lech befindet sich diese moderne und gepflegte Doppelhaushälfte, die im Jahr 2014 in hochwertiger Bauweise errichtet wurde. Die Immobilie überzeugt durch eine helle, offene Raumgestaltung und bietet mit insgesamt sechs Zimmern viel Platz für unterschiedlichste Lebenskonzepte – ideal für Familien oder Paare mit Platzbedarf.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügig und offen gestalteter Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche sowie direktem Zugang zur sonnigen Terrasse und dem schön angelegten Garten – ein perfekter Ort zum Entspannen oder für gesellige Stunden im Freien.

Das Obergeschoss umfasst drei gut geschnittene Zimmer sowie ein modernes Badezimmer mit einer Badewanne und Dusche. Der Balkon mit Gartenblick bietet zusätzlichen Freiraum im Alltag.

Das voll ausgebaute Dachgeschoss ergänzt das Raumangebot um zwei weitere Zimmer sowie ein separates WC. Ob als Kinderbereich, Gästezimmer oder als Homeoffice – hier sind verschiedene Nutzungsmöglichkeiten realisierbar.

Die Immobilie ist vollständig unterkellert. Neben praktischem Stauraum steht im Kellerbereich auch eine Sauna zur Verfügung – ideal für entspannte Stunden zuhause.

Zur Doppelhaushälfte gehört eine Garage, die für komfortables Parken sorgt. Die ruhige Wohnlage rundet das Gesamtbild ab und macht dieses Haus zu einem attraktiven Zuhause mit durchdachtem Grundriss und zeitgemäßer Ausstattung.

Property ID: 25122100 - 86462 Langweid am Lech – Langweid am Lech

## Details of amenities

- ruhige und beliebte Lage
- offen gestalteter Grundriss
- helle Räume mit bodentiefen Fenstern
- Bad mit Dusche und Badewanne
- Gäste-WC im EG
- schön angelegter Garten
- Terrasse
- Balkon
- Garage
- moderne Ausstattung
- Einbauküche
- Sauna
- vollständig unterkellert

Property ID: 25122100 - 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: 25122100 - 86462 Langweid am Lech – Langweid am Lech

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 29.7.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 101.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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: 25122100 - 86462 Langweid am Lech – Langweid am Lech

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Gabriele Gräf

---

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse, 86150 Augsburg

Tel.: +49 821 - 50 89 062 1

E-Mail: [augsburg@von-poll.com](mailto:augsburg@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)