

Fuchstal / Seestall

# Bungalow in ruhiger Lage

????????? ??????????: 24142038

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)???? ??????: 394.000 EUR • ??????????: ca. 113 m<sup>2</sup> • ?????????: 5 • ??????? ???? : 460 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24142038 - 86925 Fuchstal / Seestall

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

???????? ??????????: 24142038 - 86925 Fuchstal / Seestall

?? ??? ??????

???????? ??????????	24142038	????? ???????	394.000 EUR
????????????	ca. 113 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ???????	???????????????? ??????		
?????????	5		
????????????? ???	3		
????????????		????? ??????????????	2018
????????????	2	?????????	???????? ??????????
????? ??????????????	1980	????????????????	
?????? ??????????????	1 x ??????, 1 x ?????	????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ?????, ????????????????? ?????????

???????? ??????????: 24142038 - 86925 Fuchstal / Seestall

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ????????????	BEDARF
????? ???????????	?????	????????? ??????? ????????????	137.40 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	23.10.2034	???????????? ????????????? ????????????	E
????? ???????????	?????	????? ????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1980

???????? ??????????: 24142038 - 86925 Fuchstal / Seestall

?? ?????????



???????? ??????????: 24142038 - 86925 Fuchstal / Seestall

?? ?????????



???????? ??????????: 24142038 - 86925 Fuchstal / Seestall

?? ?????????



???????? ?????????: 24142038 - 86925 Fuchstal / Seestall

?? ?????????





???????? ??????????: 24142038 - 86925 Fuchstal / Seestall

?? ????????



???????? ??????????: 24142038 - 86925 Fuchstal / Seestall

?? ?????????



???????? ??????????: 24142038 - 86925 Fuchstal / Seestall

?? ?????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

# GUTSCHEIN

...für eine kostenfreie  
und unverbindliche  
Immobilienbewertung

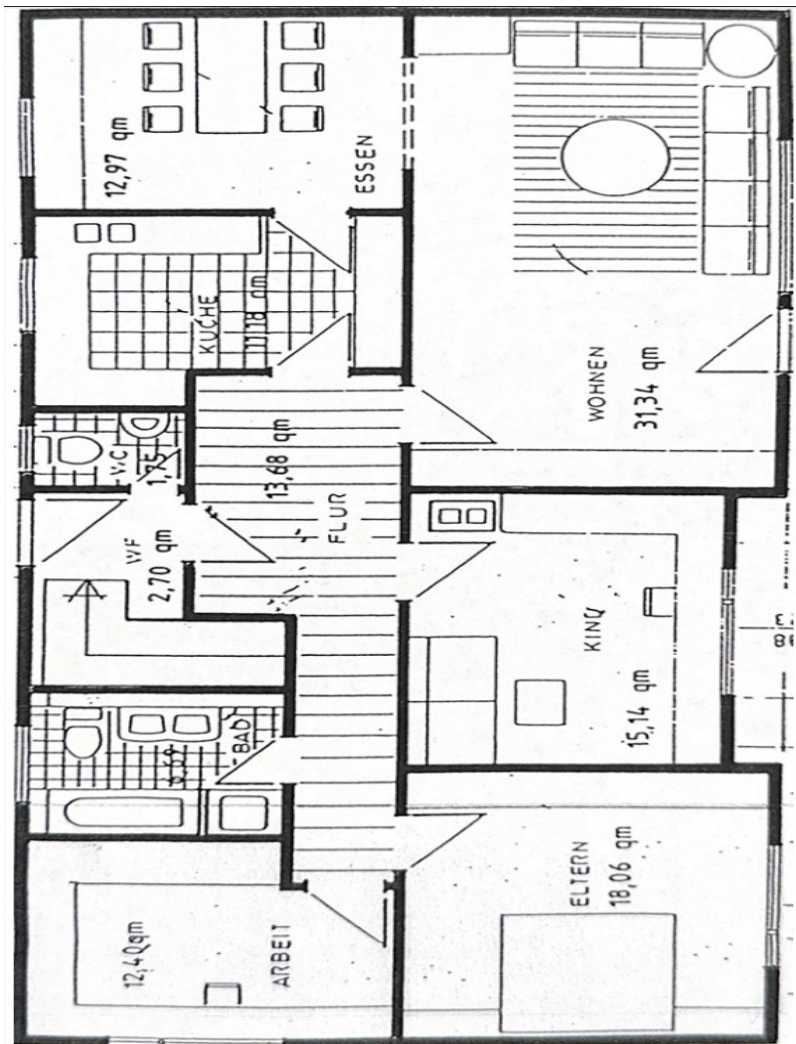
kontaktieren Sie  
uns gerne

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

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

???????? ?????: 24142038 - 86925 Fuchstal / Seestall

??????



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

??????? ???????: 24142038 - 86925 Fuchstal / Seestall

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

Das hier angebotene Bungalow befindet sich in einem ruhigen, familienfreundlichen Wohngebiet in Ortsrandlage von Seestall, umgeben von den idyllischen Lechauen. Das freistehende Einfamilienhaus wurde im Jahr 1980 erbaut und bietet eine Wohnfläche von ca. 113 qm. Durch seine Ost-Westausrichtung ist das Haus optimal temperiert - die Sonne scheint im Sommer nie direkt in die Fenster, was zu einer angenehmen, natürlichen Kühlung der Räume beiträgt. Das Grundstück ist größtenteils von Hecken umgeben, wodurch es nahezu uneinsehbar ist. Besonders die Süd-West-Terrasse lädt zu entspannten Grillabenden oder Treffen mit Familie und Freunden ein. Der Garten bietet reichlich Platz für Erholung oder Freizeitgestaltungen. Das Grundstück wird noch geteilt und neu vermessen, wodurch sich dann die ausgewiesenen ca. 460 qm Grundstückfläche ergeben. Beim Betreten des Hauses erwartet Sie ein einladender Eingangsbereich mit Garderobe, ein Gäste-WC sowie der Zugang zum Keller. Vom Flur aus erreichen Sie den westlichen Teil des Hauses, der zwei gut geschnittene Schlafzimmer sowie ein Badezimmer umfasst. Zentral im Haus gelegen befindet sich ein geräumiges Büro, das sich ideal für das Arbeiten von zu Hause aus oder als zusätzliches Kinderzimmer anbietet. Im östlichen Teil des Hauses befinden sich die Küche sowie der angrenzende Essbereich, der in das großzügige, lichtdurchflutete Wohnzimmer übergeht. Mit einer Fläche von ca. 30 qm bietet das Wohnzimmer viel Platz für gemütliche Abende. Der Schwedenofen, der im Jahr 2014 erneuert wurde, verleiht dem Raum eine warme und einladende Atmosphäre. Das Haus ist voll unterkellert und verfügt über vier großzügige Kellerräume, die bislang als Werkstatt, Waschraum, Lagerraum und Holzlege genutzt wurden. Zusätzlich gibt es einen separaten Heizungs- und Tankraum, der die Ölversorgung und Heiztechnik beherbergt. Die Immobilie wird durch eine Garage, mit elektrischem Tor ergänzt, die ausreichend Platz für ein Fahrzeug bietet und mit einer Höhe von 4,50m für Mechaniker die Möglichkeit einer Hebebühne schafft. Darüber hinaus steht auf dem Grundstück ein Frestellplatz zur Verfügung. Weitere Parkmöglichkeiten finden sich in der angrenzenden verkehrsberuhigten 30er-Zone. Besonders hervorzuheben ist das moderne Heizsystem des Hauses. Die Heizung wurde im Jahr 2006 saniert und umfasst eine Ölheizung, die bei Bedarf durch einen effizienten Schwedenofen (2014) ergänzt wird. Der Schwedenofen verfügt über eine Wassertasche zur Warmwasserbereitung und einen Pufferspeicher, sodass in den Übergangszeiten ausschließlich mit Holz geheizt werden kann. Das kombinierte Heizsystem bietet eine flexible, umweltfreundliche und kostensparende Heizlösung. Eine Photovoltaikanlage (600 W) unterstützt zusätzlich die Energieversorgung des Hauses. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Vorzügen dieses schönen Hauses zu überzeugen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

???????? ??????????: 24142038 - 86925 Fuchstal / Seestall

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

- Ölheizung (erneuert im Jahr 2006)
- Schwedenofen mit Wassertasche und Pufferspeicher (2014)
- Laminatböden
- Fliesenböden
- Holzständerbauweise
- Holzfenster
- Voll unterkellert
- Garage
- Einbauküche
- Photovoltaikanlage

??????? ???????: 24142038 - 86925 Fuchstal / Seestall

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

Seestall ist ein idyllischer Ortsteil der Gemeinde Fuchstal im Landkreis Landsberg am Lech, Oberbayern. Das Dorf mit seinen rund 600 Einwohnern bietet eine ruhige und naturnahe Lebensumgebung. Trotz der ländlichen Lage besticht Seestall durch seine hervorragende Verkehrsanbindung und Nähe zu wichtigen städtischen Zentren, wodurch es eine attraktive Wohngegend für Pendler und Naturliebhaber gleichermaßen ist. Die Autobahn A96, eine der Hauptverkehrsachsen Bayerns, ist in ca. zehn Minuten zu erreichen, was eine schnelle und unkomplizierte Anbindung an größere Städte ermöglicht. Die nahegelegene Stadt Landsberg am Lech, ebenfalls nur wenige Autominuten entfernt, dient als regionales Zentrum mit einer Vielzahl von Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten. Von Landsberg aus erreichen Sie die beiden Großstädte Augsburg und München bequem innerhalb von etwa 30 -45 Minuten mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln, was Pendlern eine hohe Flexibilität bietet. Für den täglichen Bedarf bietet der Ort selbst einige Annehmlichkeiten, wie etwa den „Seestaller Dorfladen“, in dem Sie frische Backwaren und Dinge des täglichen Bedarfs, darunter auch Bio-Produkte, erwerben können. Größere Einkaufsmöglichkeiten und weitere Dienstleistungen finden sich in Leeder, einem Nachbarort, der in nur etwa vier Autominuten erreichbar ist. Hier gibt es unter anderem Supermärkte wie Edeka und Netto, eine Rossmann-Filiale, zwei Bäckereien sowie einen kleinen Baumarkt mit integrierter Postagentur. Zudem finden sich in Leeder eine Apotheke, ein Ärztehaus sowie Schulen, darunter eine Mittel- und Volksschule, sowie ein Kindergarten. Eine Bushaltestelle direkt im Ort verbindet Seestall mit der Umgebung und ermöglicht eine flexible Nutzung des öffentlichen Nahverkehrs. Dies ist besonders für Schüler oder Berufstätige ohne eigenes Auto ein wichtiger Faktor. Besonders hervorzuheben ist das starke Engagement der Gemeinde Fuchstal in den Bereichen Umweltschutz und erneuerbare Energien. Auch in Sachen Digitalisierung und Netzausbau ist Fuchstal fortschrittlich aufgestellt und bietet seinen Bürgern eine moderne und gut ausgebaute Infrastruktur. Insgesamt vereint Seestall auf charmante Weise die Vorzüge des ländlichen Lebens mit den Annehmlichkeiten einer gut erschlossenen Lage und modernen Infrastruktur. Besonders für Menschen, die Wert auf Nachhaltigkeit und naturnahes Wohnen legen, bietet dieser Ort eine hohe Lebensqualität.

??????? ???????: 24142038 - 86925 Fuchstal / Seestall

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.10.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 137.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist  
Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980. Die Energieeffizienzklasse ist E.



???????? ??????????: 24142038 - 86925 Fuchstal / Seestall

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

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

Dirk Bolsinger

---

Hinterer Anger 305 Landsberg am Lech  
E-Mail: [landsberg@von-poll.com](mailto:landsberg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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