



---

I M M O B I L I E N

**Immobilien-Exposé**

**Katip | \*Exklusiv\* Neubau-  
Doppelhaushälften in Oberndorf am  
Lech \*mit vielen Extras**

**Objekt-Nr.:**

**124312030#h9Gltr**

## Haus zum Kauf

in 86698 Oberndorf



## Details

Provisionspflichtig

Gäste-WC

Kaufpreis

**564.000 €**

Wohnfläche (ca.)

**150 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**5**

Grundstück (ca.)

**217,39 m<sup>2</sup>**

Anzahl Etagen

**3**

Anzahl Schlafzimmer

**4**

Anzahl Badezimmer

**1**

Anzahl Stellplätze

**1**

Anzahl separate WCs

**1**

Anzahl Terrassen

**1**

Baujahr

**2022**

Stellplatzpreis

**11.900 €**

Stellplätze

**1**

Stellplatzpreis (Garage)

**22.900 €**

Zustand

**Erstbezug**

Dachform

**Satteldach**

Bauweise

**Fertigteile**

Bad mit

**Dusche, Wanne, Fenster**

Boden

**Fliesen**

## Beschreibung

Hier bieten wir Ihnen tolle Neubau-Doppelhaushälften im schlüsselfertigen Zustand in Oberndorf am Lech an.

Die Ausführung erfolgt nach den energetischen Vorgaben (KfW 55 ee).

Durch die solide Gestaltung und der gehobenen Ausstattung bietet Ihr neues Zuhause Ihnen einen höchst qualitativen Wohnraum mit viel Platz für die ganze Familie.

Hier wird Wert auf Kundenzufriedenheit und Qualität gelegt.

Die Immobilie wird nach den neuesten technischen und nach den gültigen Vorgaben ausgestattet.

Moderne Optik vereint sich mit einer durchdachten Raumaufteilung.

Ein großzügiger heller Wohn- und Essbereich mit angrenzender offener Küche, großen bodentiefen Fenster für maximalen Lichteinfall und Blick auf die ca. 15 m<sup>2</sup> (davon 1/3 in der Wohnfläche berechnet, somit ca. 5 m<sup>2</sup>) große Terrasse verleiht der Doppelhaushälfte eine besondere Note und lässt keine Wünsche offen.

Die Raumaufteilung mit 5 Zimmern, inkl. Wohnküche, sowie einer Terrasse, rundet die Immobilie perfekt ab.

Sie erhalten zusätzlich zu Ihrem neuen Haus einen Küchengutschein im Wert von 5.000,00€.

Eine massive Einzelgarage und ein Außenstellplatz sind ebenso vorhanden.

Der Preis hierfür liegt bei:

- Einzelgarage: 11.900,00€

- Außenstellplatz: 22.900,00€

Der Gesamtpreis liegt somit bei 598.800,00€.

Dieses "sorglos Paket" bietet Ihnen einen sorgenfreien Ablauf mit Garantie (Gewährleistung) für Ihr neues Zuhause.

Für Sie zur Übersicht:

Erdgeschoss:

Wohnküche

Flur

Gäste-WC

Technikraum mit Waschmaschinen- und Trockneranschluss

Obergeschoss:

Schlafzimmer

Ankleideraum

Kinderzimmer 1

Kinderzimmer 2

Badezimmer

Dachgeschoss:  
Kinderzimmer 3 / Arbeitszimmer

\*Die Grundrisse mit Flächenangaben haben wir Ihnen mit beigefügt.

Kontaktieren Sie uns gleich und fordern Sie unverbindlich das Exposé von Ihrem neuen Zuhause an.

Wir freuen uns auf Sie.

## **Ausstattung**

- Fertighaus
- 5 Zimmer
- sehr gute Raumaufteilung
- mit Küchengutschein im Wert von 5.000,00€
- Zentrale Wärmelufpumpen - eine zusätzliche Klimafunktion im Heizsystem ist gegen Aufpreis möglich
- Fußbodenheizung in sämtlichen Räumen mit Einzelraumsteuerung
- Kunststofffenster mit 3-fach-Verglasung und Schallschutz
- integrierte Insektenschutzgitter an den Fenstern
- alle Fenster und Fenstertüren erhalten elektrische Rollläden- die Böden sind je nach Wunsch wählbar
- Ausstattung im Sanitärbereich von Markenherstellern (Villeroy Boch oder gleichwertig)
- Komplettausstattung - Elektro-, Sanitär- und Heizungsinstallation
- Internet-Glasfaserleitung
- die Fernsehantenne läuft über Satellit
- aufgesattelte Holzterrasse (Kernbuche) im Flur - ausgezeichnet mit dem "Bayerischen Staatspreis" für Innovation und Technik, mit erhöhtem Schallschutz nach DIN 4109

Außenanlagen:

- Zufahrt mit Betonpflaster (in grau), sowie Herstellung Terrassenflächen mit Betonwerksteinen in Splittbett
- Sichtschutz/Trennwand zwischen den Terrassen
- sämtliche Malerarbeiten
- Einzelgarage und Außenstellplatz (mit Aufpreis)
- Solar/Photovoltaik auf dem Dach ist möglich
- ein zusätzliches Gerätehaus ist möglich

Wir freuen uns Ihnen schon bald Ihre neue Doppelhaushälfte mit übergeben zu können.

## **Sonstiges**

- Besichtigungstermine sind nur nach vorheriger Terminvereinbarung möglich
- Katip | \*Exklusiv\* Neubau-Doppelhaushälften in Oberndorf am Lech \*mit vielen Extras
- keine Käuferprovision

Wenn Sie mehr zu diesem Objekt erfahren möchten, senden Sie uns bitte Ihre vollständigen Adressdaten, Telefonnummer und Ihre Mail Adresse, wir werden uns umgehend mit Ihnen in Verbindung setzen.

Wir bitten um Verständnis, dass nur Kontaktanfragen mit vollständigen Angaben Ihrer Daten bearbeitet werden können.

Mit Ihrer Anfrage und Zusendung Ihrer Daten erklären Sie sich mit einer Kontaktaufnahme durch unser Büro (Allgemeine Informationspflichten lt. TMG §5) und der Speicherung der Daten lt. BDSG / DSGVO einverstanden.

Wir bitten Sie um Verständnis, dass trotz sorgfältigster Überprüfung vorliegender Unterlagen, keine Haftung durch uns übernommen werden kann/wird.

Alle Angaben beruhen auf den Aussagen und Informationen des Eigentümer

## Lage & Umgebung

86698 Oberndorf

Die Gemeinde Oberndorf am Lech liegt traumhaft gelegen nahe des Lechs umgeben von zahlreichen Wäldern ca. 15 Autominuten von der Innenstadt Donauwörth entfernt und bietet Ihnen ein angenehmes und ruhiges Wohnumfeld für Sie und Ihre Familie.

In der nahen Umgebung befinden sich mehrere kleinere Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, wie z.B. kleine Hof- und Bio-Läden mit vielen lokalen Produkten, eine Bäckerei sowie eine Tankstelle und ein Geldautomat der Sparkasse Donauwörth im Zentrum der Gemeinde.

Neben mehreren kleinen Kindergärten und einem Spielplatz, befindet sich auch eine Grundschule in Oberndorf, sodass Ihre Kinder bestmöglichst betreut sind. Die Gemeinde bietet außerdem in den Ferienmonaten abwechslungsreiche Ferienprogramme und eine Mittagsbetreuung außerhalb der Ferien für Ihre Kleinen an.

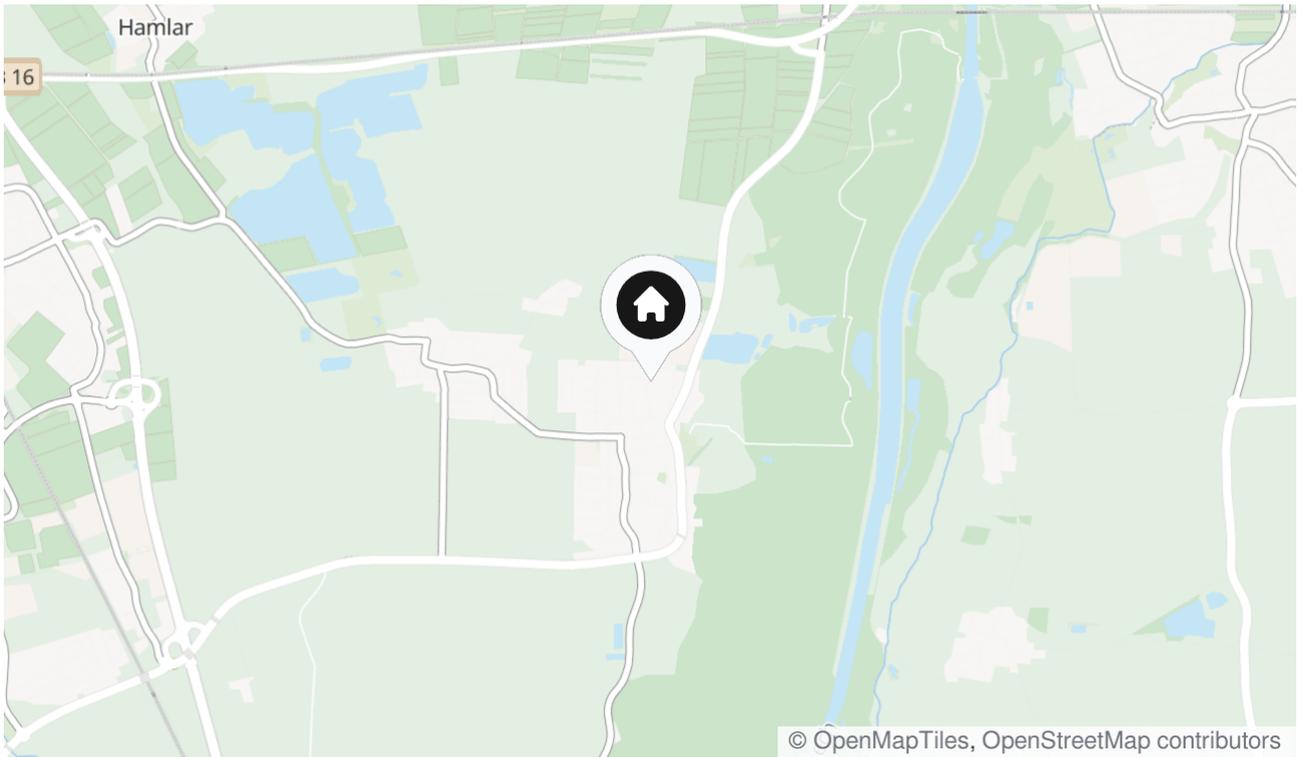
Die Freizeitangebote in Oberndorf sind sowohl im Sommer als auch im Winter vielfältig und lassen keine Wünsche offen. Neben mehreren Badeseen, kleineren Bächen und einer Kneipp-Anlage, die im Sommer eine Abkühlung bieten, befinden sich zahlreiche Sportanlagen mit Tennis- und Fußballplätze, schöne Radwege und ein Golfclub in der benachbarten Ortschaft Eggelstetten, die für die nötige sportliche Abwechslung sorgen.

Im Winter gibt es zahlreiche Möglichkeiten für Schlittenfahrten am Oberndorfer Schlittenberg oder Schlittschuhfahren auf den nahegelegenen Weihern.

Im 10 Minuten entfernten Mertingen sind des Weiteren mehrere Ärzte verschiedenster Fachrichtungen niedergelassen, sodass Sie medizinisch bestens versorgt sind.

Oberndorf am Lech mit den Ortsteilen Oberndorf mit der Holzmühle und der Moorsiedlung und Eggelstetten mit Flein im Landkreis Donau-Ries liegt verkehrsmäßig sehr günstig nahe an der vierspurigen B 2 von Donauwörth nach Augsburg (Zubringer zur A 8 Stuttgart-München) und an der B 16 von Donauwörth nach Ingolstadt (Zubringer zur A 9 München-Nürnberg).

Donauwörth ist über diese Verbindungen mit dem Auto in circa 15 Minuten und die Augsburger Innenstadt in circa 30 Minuten zu erreichen. Durch den nahe gelegenen Bahnhof Mertingen bestehen sehr gute Anbindungen in alle Richtungen durch die ICE-Bahnstrecke München-Augsburg-Nürnberg.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie

## Energieausweis

Endenergiebedarf  
**20,60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

Befeuerungsart  
**Gas**

Wesentlicher Energieträger  
**Gas**

Gültig bis  
**30.11.2031**





Doppelhaushälfte-Ansicht



Außensicht Nordost



Außensicht - Hauseingang



Hausansicht Südseite



Außensicht Ostseite



Außensicht Südost



Hausansicht mit Gartenbereich



Außenansicht



Wohnbereich



Wohnbereich mit Küche



Wohnbereich mit Zugang zur Terrasse



Küche



Flur und Technikraum



Badezimmer



Badezimmer Ansicht 2



Ankleideraum mit Blick aufs Schlafzimmer



Schlafbereich



Schlafzimmer



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 1 - Ansicht 2



Kinderzimmer



Kinderzimmer Ansicht 2



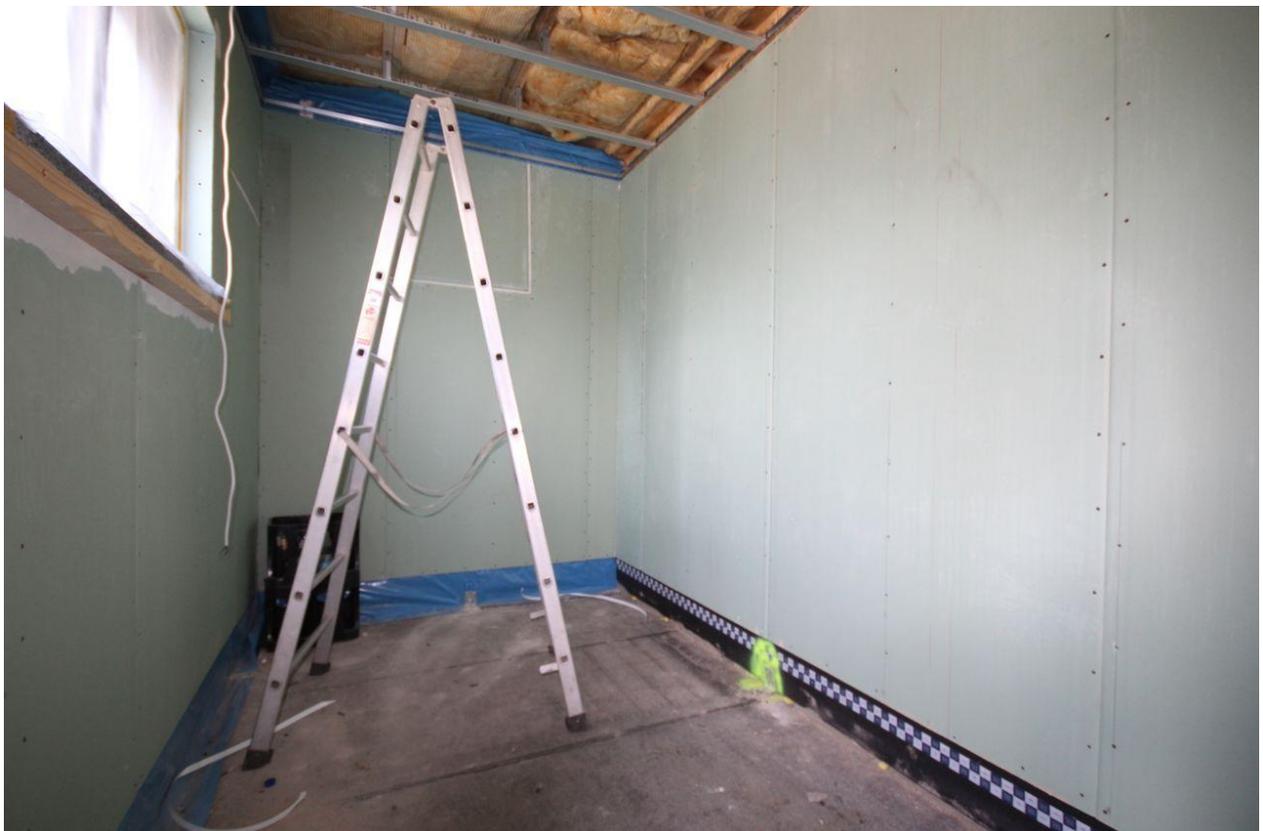
Fluransicht 1.OG



Dachgeschoss



Dachgeschoss Ansicht 3



Gäste WC : Waschküche



Heizungsraum



Aktueller Baufortschritt - Oktober 2022



Hauseingang



Aktueller Baufortschritt - Oktober 2022

## Kontakt

Konrad-Adenauer-Allee 21  
86150 Augsburg  
Telefon: +49 821 40890411  
E-Mail: [anfrage@katip-immobilien.de](mailto:anfrage@katip-immobilien.de)

### Ihr Ansprechpartner

Herr Ayhan Katip

### Impressum

[www.katip-immobilien.de/impressum/](http://www.katip-immobilien.de/impressum/)

### Besuchen Sie uns im Internet

[www.katip-immobilien.de](http://www.katip-immobilien.de)

