



---

I M M O B I L I E N

**Immobilien-Exposé**

**Katip | stilvolle Neubau-  
Doppelhaushälfte mit ca. 175 m<sup>2</sup> in  
Oberndorf am Lech \*provisionsfrei**

**Objekt-Nr.:**

**KATIP-2023-247**

## Haus zum Kauf

in 86698 Oberndorf



## Details

Gäste-WC

Kaufpreis

**579.000 €**

Wohnfläche (ca.)

**174,62 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**7**

Grundstück (ca.)

**195,24 m<sup>2</sup>**

Kategorie

**Gehoben**

Anzahl Etagen

**3**

Anzahl Schlafzimmer

**4**

Anzahl Badezimmer

**3**

Anzahl Stellplätze

**1**

Baujahr

**2022**

Garagenanzahl

**1**

Zustand

**Erstbezug**

Bad mit

**Dusche, Wanne, Fenster**

## Beschreibung

Hier bieten wir Ihnen schöne Neubau-Doppelhaushälften mit einer Wohnfläche von ca. 174 m<sup>2</sup> im schlüsselfertigen Zustand in Oberndorf am Lech an.

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

\*Energieeffiziente Bauweise

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 Schlafräume befinden sich auf der oberen Etage und umfassen ein Hauptschlafzimmer mit Ankleideraum, zwei Kinderzimmer/Arbeitszimmer, sowie ein Badezimmer mit Dusche und Badewanne.

Zusätzlich steht Ihnen das ausgebaute Dachgeschoss mit zwei weiteren Wohnräumen und Badezimmer zur Verfügung.

Eine massive Einzelgarage und ein Außenstellplatz sind ebenso vorhanden.

Der Preis hierfür liegt zuzüglich zum Kaufpreis:

- Einzelgarage: 9.900,00€
- Außenstellplatz: 19.900,00€

Der Gesamtpreis liegt somit bei 608.800,00 €.

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

1. Obergeschoss:

- Schlafzimmer
- Ankleideraum
- Kinderzimmer 1
- Kinderzimmer 2
- Badezimmer 1

Dachgeschoss:

- Kinderzimmer 3
- Arbeitszimmer
- Badezimmer 2

Die Immobilie eignet sich perfekt zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage.

Benötigen Sie eine Finanzierung?

Wir sind Ihnen gerne behilflich bei der Suche nach dem passenden Finanzierungspartner.

Zögern Sie nicht, vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den Vorzügen dieser tollen Doppelhaushälften überzeugen.

Wir freuen uns auf Sie.

## **Ausstattung**

- Neubau-Fertighaus
- 7 Zimmer
- 2 Badezimmer
- sehr gute Raumaufteilung
- die Böden sind je nach Wunsch wählbar (mit Aufpreis)
- mit Küchengutschein im Wert von 5.000,00€
- Zentrale Wärmeluftpumpe
- eine zusätzliche Klimafunktion im Heizsystem ist gegen auf 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
- Ausstattung im Sanitärbereich von Markenherstellern (Villeroy Boch oder gleichwertig)
- Komplettausstattung - Elektro-, Sanitär- und Heizungsinstallation
- Internet-Glasfaserleitung
- die Fernsehantenne läuft über Satellit
- aufgesattelte Holzterasse (Kernbuche) im Flur - ausgezeichnet mit dem "Bayerischen Staatspreis" für Innovation und Technik, mit erhöhtem Schallschutz nach DIN 4109
- mit Garantie (Gewährleistung)

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
- 3,57 % Käuferprovision inkl. 19 % MwSt., verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

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.

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

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

Wir weisen darauf hin, dass trotz sorgfältigster Überprüfung vorliegender Unterlagen, keine Haftung durch uns übernommen werden kann/wird.

Alle Angaben beruhen auf den Aussagen und Informationen des Eigentümers.

## 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  
**Elektro**

Wesentlicher Energieträger  
**Strom**

Gültig bis  
**30.11.2031**





Hausansicht



Ansicht



Außenansicht



Terrassenansicht



Zugang zum Haus



Wohn- und Essbereich



Wohn- und Essbereich



Essbereich



Wohn- und Essbereich-Beispiel



Wohnküche



Wohnküche



Wohnföhlecke



Küchenbereich



Wohnküche-Beispiel

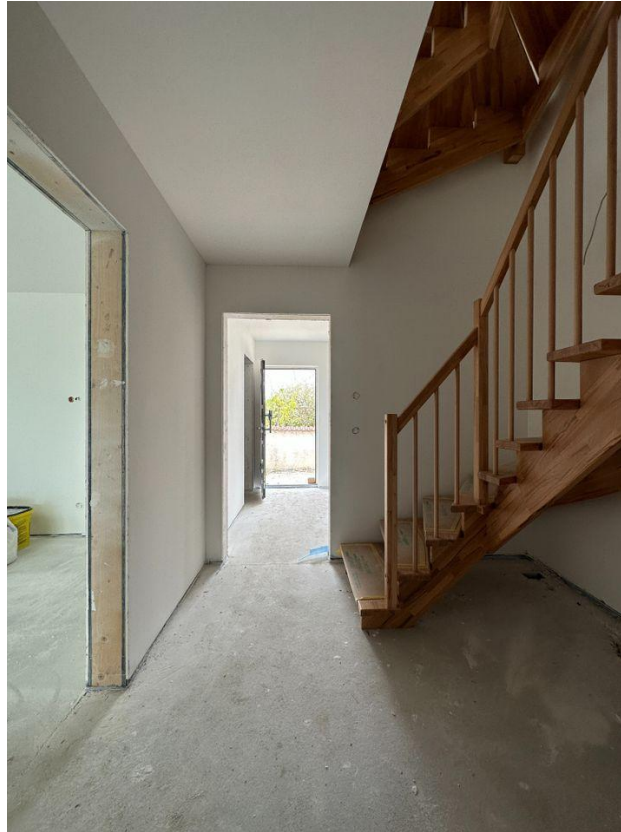




EG-Garderobenbereich



Treppenhaus



EG-Flurbereich



Flurbeispiel



1. OG-Ankleide mit Schlafzimmer



1. OG-Schlafbereich



Ankleideraum



1. OG-Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 1-1. OG



1. OG-Kinderzimmer 2



Kinderzimmer 2



Zimmerbeispiel



Schlafzimmer-1. OG



Badezimmer mit Dusche:Wanne



1. OG-Badezimmer mit Wanne



WC-Ansicht

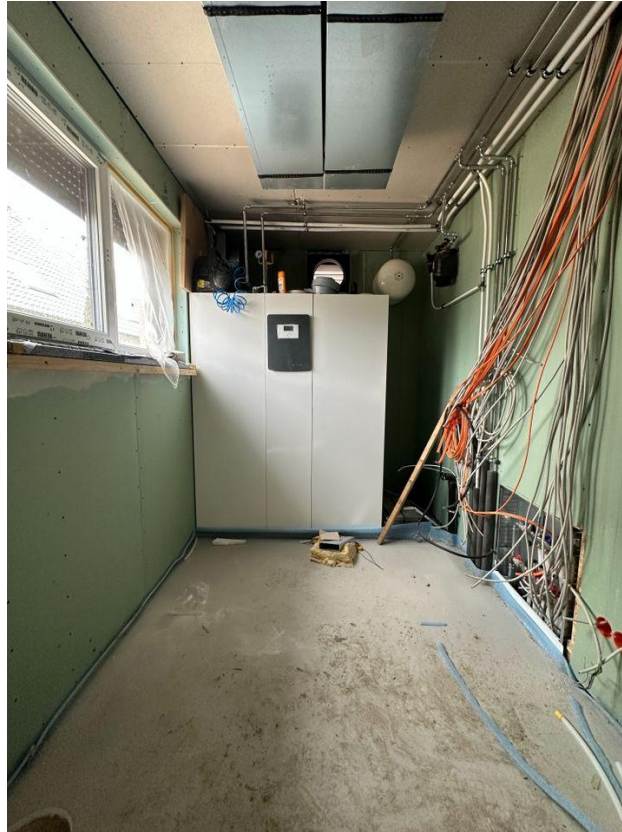




Dachgeschoss-Muster



Dachgeschoss-Beispiel



Technikraum



Häuseransicht



Neubau-Doppelhaushälften



Außenansicht



Hausansicht-seitlich



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

## Kontakt

### Katip Immobilien GmbH

Konrad-Adenauer-Allee 21

86150 Augsburg

Telefon: 0821 / 408 904 11

E-Mail: [anfrage@katip-immobilien.de](mailto:anfrage@katip-immobilien.de)

### Ihr Ansprechpartner

Herr A. 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)

