



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-MeM-72798

Mehr als ein Zuhause: Wohnen, Arbeiten, Genießen

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

1.170.000,00 €
3,57 % inkl. MwSt vom not. Kaufpreis inkl. MwSt.

Media-Store.net
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim
[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de
Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	286,0 m²
Nutzfläche	413,0 m²
Grundstücksfläche	941,0 m²
Anzahl Zimmer	8,0
Anzahl Schlafzimmer	3,0
Anzahl Badezimmer	2,0
Anzahl Stellplätze	4,0
Anzahl Balkone	2,0
Anzahl Terrassen	1,0
Baujahr	2014
Zustand	Neuwertig
Ausstattungskategorie	Gehoben
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Bodenart	Parkett, Fliesen
Kamin	
Heizungsart	Zentral
Befeuerung	Luftwärmepumpe
Stellplatzart	Garage, Außenstellplatz
Gartennutzung	
Sauna	
Swimmingpool	
Wintergarten	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Energieträger	Luftwärmepumpe
Energieeffizienzklasse	A PLUS
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Die Lage in Klosterlechfeld verbindet ruhiges Wohnen mit einer alltagstauglichen Infrastruktur und guter regionaler Erreichbarkeit. Das Umfeld ist geprägt von gewachsener Nachbarschaft und einem hohen Anteil an eigengenutztem Wohneigentum, was für ein stabiles, gepflegtes Wohnumfeld spricht.

Nahversorgung und Alltag

Für den täglichen Einkauf liegen Netto Marken-Discount sowie weitere Supermärkte wie REWE und Lidl in der Nähe und sind bequem erreichbar. Auch praktische Wege sind kurz: Eine Postfiliale befindet sich im Ort, ebenso eine Tankstelle für die schnelle Erledigung zwischendurch.

Gastronomie und Freizeit

Wer nach Feierabend unkompliziert essen gehen möchte, findet mit dem Restaurant Marko und der Gaststätte Lechfelder Garten passende Adressen in der Nähe. Für sportlichen Ausgleich ist ebenfalls gesorgt: Die Sporthalle liegt praktisch um die Ecke, und mit LEXFIT steht ein Fitnessstudio in kurzer Distanz zur Verfügung.

Gesundheit und Versorgung

Ärztliche Betreuung ist im nahen Umfeld gut abgedeckt, unter anderem durch das Ärztezentrum Lechfeld sowie eine weitere Praxis im Ort. Auch zahnärztliche Versorgung ist in der Umgebung vorhanden.

Mobilität und Anbindung

Die Gemeinde ist verkehrlich gut eingebunden: Mit dem Auto erreichen Sie die B17 zügig, die eine schnelle Verbindung Richtung Augsburg und Landsberg am Lech bietet. Darüber hinaus sind die Autobahnen A8 und A96 über die regionalen Zubringer gut erreichbar. Für weitere Strecken sind der Flughafen München sowie der Flughafen Memmingen jeweils bequem mit dem Auto erreichbar.

Öffentlicher Nahverkehr

Für den Alltag ohne Auto stehen im Ort öffentliche Verkehrsmittel zur Verfügung. Ergänzend bietet der Bahnhof Klosterlechfeld eine Schienenanbindung in der Region, was Pendeln und Termine in den umliegenden Städten erleichtert.

Objektbeschreibung

Dieses im Jahr 2014 errichtete Wohnhaus bietet mit rund 286 m² Wohnfläche und insgesamt 8 Zimmern ein großzügiges Raumangebot und wird aktuell als Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung genutzt, lässt sich jedoch ebenso als großes Einfamilienhaus gestalten. Eine Garage, sowie ein Carport stehen als Stellplätze zur Verfügung. Die Energieeffizienzklasse A+ unterstreicht den zeitgemäßen Anspruch. Die Wärmeerzeugung erfolgt über eine

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Luft-Wasser-Wärmepumpe, die im Jahr 2024 vollständig erneuert wurde und somit dem aktuellen technischen Stand entspricht. Ausstattungsdetails wie Garten, Balkonflächen, Terrasse und ein voll nutzbarer Keller ergänzen den Alltag komfortabel. Besonders prägend wirkt die Deckenhöhe von ca. 2,80 m, die den Räumen eine angenehme Weite gibt und den modernen Charakter des Hauses unterstützt.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein klar strukturierter Eingangsbereich, von dem aus sich die Räume logisch erschließen und der Wohnfluss sofort spürbar wird. Auf dieser Ebene finden Sie neben dem Wohn- und Essbereich auch ein separates Büro, ein Schlafzimmer sowie ein Badezimmer, sodass sich Wohnen und Rückzug hier sehr gut kombinieren lassen. Ein Gäste WC ergänzt das Raumprogramm alltagstauglich, gerade wenn Besuch im Haus ist oder mehrere Personen gleichzeitig unterwegs sind. Der beheizbare Wintergarten erweitert den Wohnbereich, um einen hellen, geschützten Übergang nach draußen und verbindet das Innenleben des Hauses mit dem Garten.

Im Obergeschoss setzt sich das Wohnkonzept mit einer weiteren Küche, ergänzt um einen Wohnbereich, ein Schlafzimmer und ein Badezimmer fort, was die derzeitige Nutzung als Einliegerwohnung nachvollziehbar macht und zugleich flexible Perspektiven eröffnet. Der Wohn- und Essbereich wirkt durch die Fensterflächen offen und freundlich und lässt sich je nach Bedarf als gemeinsamer Mittelpunkt oder als eigenständige Einheit nutzen. Zwei Balkone schaffen zusätzliche Außenbereiche auf dieser Etage und bieten Raum für eine kurze Auszeit oder den Tagesausklang. Auch hier bleibt die Gestaltung angenehm fließend, sodass Kochen, Essen, Wohnen und Schlafen in einem stimmigen Zusammenhang stehen. Ein Badezimmer mit extra WC ergänzt diese Ebene und unterstützt die klare Trennung zwischen gemeinschaftlichen Wohnzonen und Rückzugsräumen.

Durch die insgesamt 8 Zimmer im Haus entsteht ein Spielraum, der sowohl für größere Haushalte als auch für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach interessant ist. Die Raumaufteilung bleibt dabei so variabel, dass sich unterschiedliche Lebensphasen gut abbilden lassen.

Im Untergeschoss zeigt das Haus seine besondere Stärke als funktionales Plus, denn neben klassischen Nutzflächen stehen hier eine Sauna und ein Weinkeller mit Kellerbar zur Verfügung, die den Alltag um angenehme Möglichkeiten erweitern. Zusätzlich sind im Keller mögliche Gewerbeflächen mit eigenem Eingang möglich, was eine klare Trennung von privatem Wohnen und separater Nutzung unterstützen kann.

Abgerundet wird das Gesamtbild durch die überdachte Terrasse im Erdgeschoss mit Schwimmteich und den eingewachsenen Garten, die dem Haus eine ruhige, private Außenqualität geben.

Insgesamt vereint diese Immobilie ein großzügiges Raumangebot mit einem durchdachten Konzept

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

und Ausstattungsmerkmalen, die Wohnen, Rückzug und flexible Nutzung gut miteinander verbinden.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Sonstiges

Gerne vereinbaren wir einen persönlichen Besichtigungstermin mit Ihnen. Bei Interesse geben Sie bitte immer Ihre vollständigen Kontaktdaten an.

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.

Sie überlegen Ihre Immobilie zu vermieten oder zu verkaufen? Als regionaler und erfahrener Immobilienexperte bieten wir Ihnen unseren vollständigen Service und unterstützen Sie gerne beim Immobilienverkauf.

Gerne beraten wir Sie auch persönlich in unserem Büro in der Gubenerstrasse 8, 86156 Augsburg



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

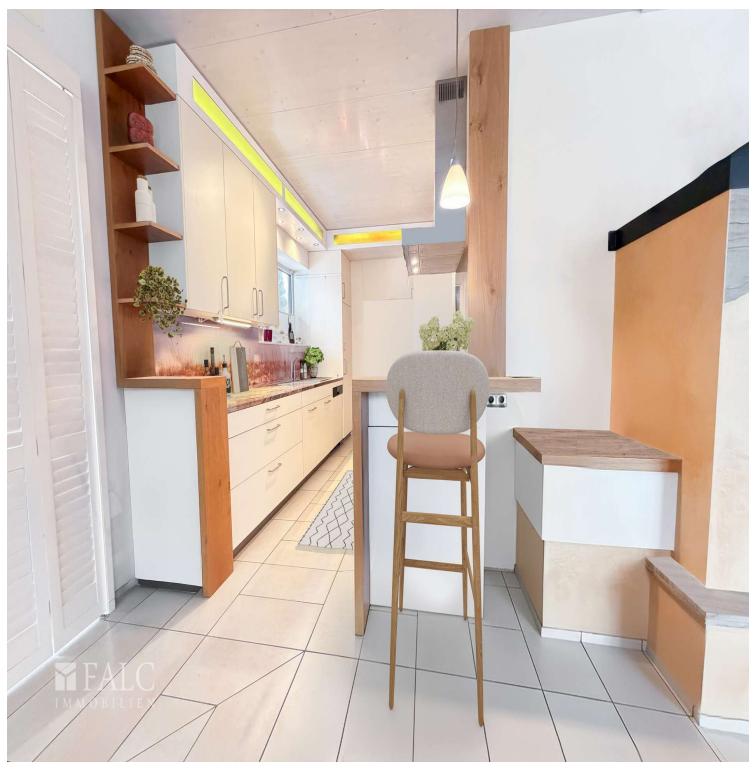
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)