

Fischach

# Modernes Einfamilienhaus in ruhiger Lage, sofort bezugsbereit

Objektnummer: 25122054



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

**KAUFPREIS: 665.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 235 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 940 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25122054 - 86850 Fischach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25122054 - 86850 Fischach

## Auf einen Blick

Objektnummer	25122054	Kaufpreis	665.000 EUR
Wohnfläche	ca. 235 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	01.06.2025	Modernisierung / Sanierung	2024
Zimmer	7	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	6	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche
Badezimmer	2		
Baujahr	2017		
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Freiplatz, 1 x Garage		

Objektnummer: 25122054 - 86850 Fischach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Pellet	Endenergieverbrauch	38.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	09.09.2034	Energie-Effizienzklasse	A
Befuerung	Pelletheizung	Baujahr laut Energieausweis	2017

Objektnummer: 25122054 - 86850 Fischach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25122054 - 86850 Fischach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25122054 - 86850 Fischach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25122054 - 86850 Fischach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25122054 - 86850 Fischach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25122054 - 86850 Fischach

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

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)

*Leading* REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD | [www.von-poll.com/augsburg](http://www.von-poll.com/augsburg)

Objektnummer: 25122054 - 86850 Fischach

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25122054 - 86850 Fischach**

## Ein erster Eindruck

Dieses moderne Einfamilienhaus, erbaut im Jahr 2017, vereint beste technische Ausstattung und ein durchdachtes Energiekonzept. In einer ruhigen Wohngegend gelegen bietet die Immobilie mit einer Wohnfläche von 235 m<sup>2</sup> viel Platz für die ganze Familie. Die offene Raumgestaltung sorgt für ein großzügiges Wohnambiente. Große Fensterflächen garantieren viel Tageslicht und schaffen eine freundliche Atmosphäre. Ein Schwedenofen im Wohn- und Essbereich sorgt an kühlen Tagen für wohlige Wärme und Gemütlichkeit. Die neue Einbauküche ist mit einer Doppelglasschiebetür vom Wohn- und Essbereich getrennt. So bleibt der offene Charakter erhalten. Zwei voll ausgestattete Bäder bieten ausreichend Komfort. Ein weiteres Gäste-Bad steht Ihnen weiterhin zur Verfügung. Ein besonderes Highlight ist neben der großen Terrasse Richtung Süden die integrierte Sauna. Energieeffizienz und Nachhaltigkeit stehen bei diesem Haus im Fokus: Das Haus ist mit einer neuen Pelletsheizung mit Fußbodenheizung ausgestattet. 3-fach verglaste Fenster sorgen für eine optimale Wärmedämmung. Die Solaranlage senkt nachhaltig die laufenden Kosten. Eine Zisterne mit Pumpe ermöglicht eine nachhaltige Nutzung des Regenwassers für Garten und Haushalt. Einzugsbereit und bis ins Detail durchdacht. Wir freuen uns auf die Besichtigung mit Ihnen.

Objektnummer: 25122054 - 86850 Fischach

## Ausstattung und Details

- ruhige Wohnlage
- Fußbodenheizung
- 3-fach verglaste Fenster
- Solaranlage
- Energieeffizienzklasse A!!
- sofort bezugsbereit
- Be- und Entlüftungsanlage
- 2 Bäder
- 1 Gäste-WC
- Sauna
- Schwedenofen
- elektr. Jalousien
- elektr., autom. Rollläden im gesamten Haus
- Wallbox
- Garage
- Einkaufsmöglichkeiten und Infrastruktur in unmittelbarer Nähe

**Objektnummer: 25122054 - 86850 Fischach**

## Alles zum Standort

Mitten in der Natur in weitläufiger Landschaft liegt ca. 23 km süd-westlich von Augsburg die beschauliche Gemeinde Markt Fischach mit seinen knapp 5.000 Einwohnern im Erholungsgebiet Naturpark Augsburg - Westliche Wälder. Der Ort bietet sehr gute Einkaufsmöglichkeiten, Arztpraxen, kulturelle Einrichtungen, Freizeit- und Erholungseinrichtungen, mehrere Kindergärten mit ausreichend Krippenplätzen sowie eine Grund- und Mittelschule mit M-Zug, Mittagsbetreuung und Ganztagsangebot. Die zentrale Lage inmitten der Erholungslandschaft Stauden ermöglicht ein herrliches Naturerlebnis sowie tolle Wanderungen und Radtouren. Hier lässt sich die Landschaft des Voralpenlandes genießen. Der Stauden-Meditationsweg oder auch die Kartoffeltour sind Beispiele für die Bewegung im Einklang mit der Natur. Besonders hervorzuheben ist das Naturfreibad Fischach mit biologischer Selbstreinigung, das inzwischen eine der attraktivsten Freizeitanlagen der Region darstellt. Die Kreisverbindungsstraße A 2 von Fischach in Nord-Süd-Richtung verknüpft den Zentralort Fischach über Aretsried mit der B 300. Die Autobahn A 8 bei Adelsried ist in knapp 15 Minuten erreichbar. Ein weiterer Pluspunkt ist der Bahnhof im ca. 10 Minuten entfernten Gessertshausen, der Sie in ca. 17 Minuten nach Augsburg, in rund einer Stunde nach München oder in ca. 50 Minuten nach Ulm befördert.

**Objektnummer: 25122054 - 86850 Fischach**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.9.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 38.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pellet. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017. Die Energieeffizienzklasse ist A.

Objektnummer: 25122054 - 86850 Fischach

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gabriele Gräf

---

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse Augsburg  
E-Mail: [augsburg@von-poll.com](mailto:augsburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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