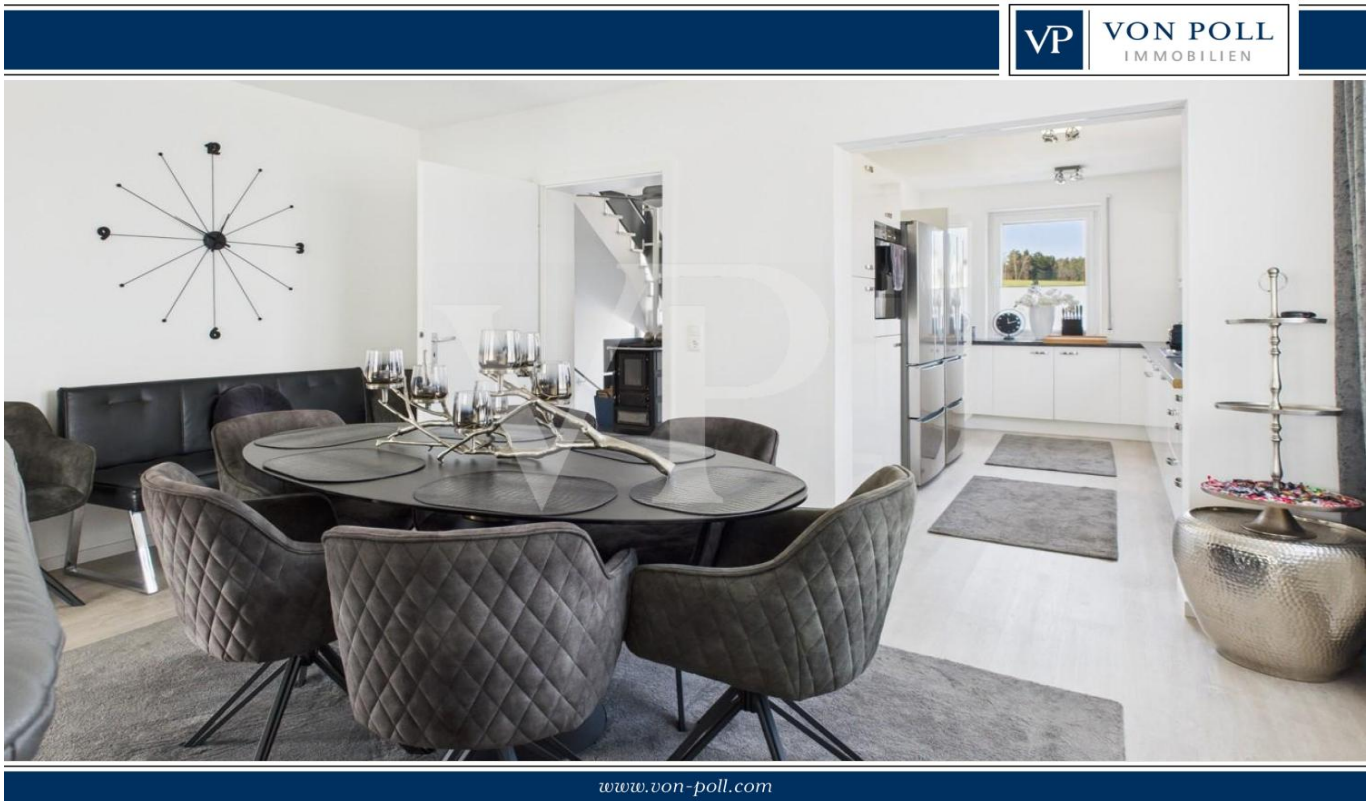
Altenmünster / Hennhofen – Altenmünster

Moderner Wohnkomfort im Einfamilienhaus auf großzügigem Grundstück

Property ID: 24122131



PURCHASE PRICE: 639.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 173 m^2 • **ROOMS:** 6 • **LAND AREA:** 1.156 m^2

Property ID: 24122131 - 86450 Altenmünster / Hennhofen – Altenmünster

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24122131 - 86450 Altenmünster / Hennhofen – Altenmünster

At a glance

Property ID	24122131
Living Space	ca. 173 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	6
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	1974
Type of parking	1 x Car port, 4 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	639.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2022
Condition of property	Modernised
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 24122131 - 86450 Altenmünster / Hennhofen – Altenmünster

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	29.10.2034
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	120.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	D
Year of construction according to energy certificate	1974

Property ID: 24122131 - 86450 Altenmünster / Hennhofen – Altenmünster

The property

Property ID: 24122131 - 86450 Altenmünster / Hennhofen – Altenmünster

The property

Property ID: 24122131 - 86450 Altenmünster / Hennhofen – Altenmünster

The property

Property ID: 24122131 - 86450 Altenmünster / Hennhofen – Altenmünster

The property

Property ID: 24122131 - 86450 Altenmünster / Hennhofen – Altenmünster

The property

Property ID: 24122131 - 86450 Altenmünster / Hennhofen – Altenmünster

The property

Property ID: 24122131 - 86450 Altenmünster / Hennhofen – Altenmünster

The property

Property ID: 24122131 - 86450 Altenmünster / Hennhofen – Altenmünster

The property

Capital

MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2024

Top-Makler Augsburg

★ ★ ★ ★ ★

Höchstnote für

von Poll Immobilien

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 3.904 Makler

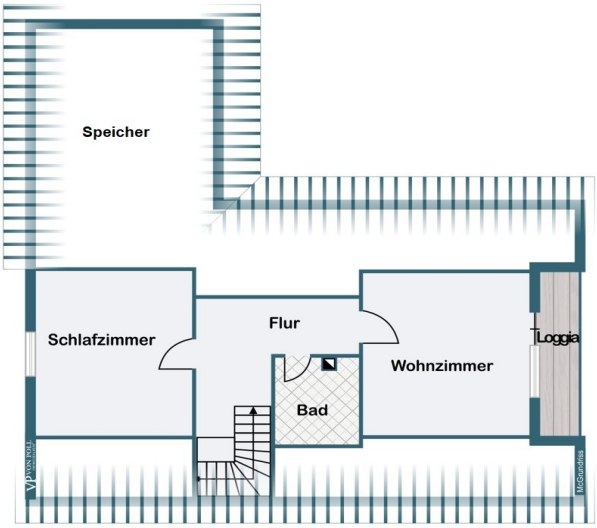
GÜLTIG BIS: 09/25

Property ID: 24122131 - 86450 Altenmünster / Hennhofen – Altenmünster

The property

Property ID: 24122131 - 86450 Altenmünster / Hennhofen – Altenmünster

Floor plans



Dachgeschoss

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24122131 - 86450 Altenmünster / Hennhofen – Altenmünster

A first impression

Hier präsentiert sich Ihnen ein großzügiges, attraktives Zuhause mit ca. 173 m² Wohnfläche in traumhafter, ruhiger Lage direkt am Feldrand auf einem ca. 1.156 m² großen Grundstück. Modern und gemütlich gestaltet sich dieses erst 2022 umfassend sanierte familienfreundliche Domizil - erfüllen Sie sich exklusiven Wohnkomfort mit angenehmem Wohlfühl-Ambiente. Der großzügige Eingangsbereich mit Garderobe und Marmortreppe führt in den offenen Wohn-Ess-Bereich mit angrenzender, voll ausgestatteter moderner Einbauküche. Der Wohn-Ess-Bereich ist lichtdurchflutet und einladend. Von hier aus gelangen Sie auf die nach Süden ausgerichtete Terrasse und den großen Garten. Hier können Sie mit der Familie die Sonne genießen und den Tag entspannt ausklingen lassen. In dieser Etage gibt es außerdem ein modernes Badezimmer mit Dusche, ein Gäste-WC und drei gut gestaltete Räume, die Sie als Schlaf- oder Arbeitszimmer nutzen können. Im Obergeschoss erwarten Sie zwei gut geschnittene Schlafzimmer und ein Bad. Eine Garage, ein Carport und mehrere Außenstellplätze bieten ausreichend Parkmöglichkeiten, auch für Ihre Gäste. Diese Immobilie eignet sich ideal für Menschen, die eine ruhige und weitläufige Wohnumgebung mit modernen Annehmlichkeiten suchen. Nutzen Sie diese Gelegenheit und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Property ID: 24122131 - 86450 Altenmünster / Hennhofen – Altenmünster

Details of amenities

- idyllische, ruhige Lage
- glasüberdachter Eingangsbereich
- Kunststofffenster 3-fach verglast
- gut durchdachter Grundriss
- großzügige Raumaufteilung
- moderne, hochwertige Ausstattung
- Kaminofen
- Einbauküche
- Marmortreppe
- Terrasse Süd-West
- weitläufiger Gartenbereich
- Garage, Carport und mehrere Außenstellplätze
- umfassende Sanierung des gesamten Gebäudes in 2022

Property ID: 24122131 - 86450 Altenmünster / Hennhofen – Altenmünster

All about the location

In traumhafter, ruhiger Ortsrandlage befindet sich diese einzigartige Immobilie in Altenmünster, Ortsteil Hennhofen, ca. 30 km nordwestlich von Augsburg entfernt. Eingebettet in die sanfte Hügellandschaft des Voralpenlandes mit viel Wald, Wiese und Natur lässt es sich hier idyllisch leben. In nur ca. 10 Minuten erreichen Sie die Anschlussstelle der Autobahn A 8 Zusmarshausen, von welcher Sie schnellstens Richtung Augsburg (30 Minuten)/ München (60 Minuten) oder Ulm/ Stuttgart gelangen. Kindergärten, Kitas und eine Grundschule finden Sie direkt in Altenmünster. Gute Busverbindungen der AVV sorgen für den sicheren Transfer Ihrer Kinder zu den weiterführenden Schulen sowie einer Montessori Schule in Wertingen, nur ca. 10 Minuten entfernt. Ärzte, eine Apotheke, Lebensmittelgeschäfte und eine Tankstelle befinden sich ebenso in Altenmünster. Erwähnenswert sind auch eine Hundeschule sowie ein Wohnmobilpark Die idyllische Gemeinde Altenmünster bietet gleichzeitig Ruhe und Lebensqualität und ist der ideale Wohnort für Menschen, die abseits des Großstadttrubels in einer naturnahen Umgebung leben möchten. Sie liegt im Herzen des Naturparks Augsburg Westliche Wälder, der mit seiner reizvollen Landschaft, den dichten Wäldern und der artenreichen Flora und Fauna ein Paradies für Naturliebhaber ist. Ein weit verzweigtes Netz von Rad- und Wanderwegen lädt zu sportlichen Aktivitäten ein; hier können Naturliebhaber ihre Freizeit aktiv gestalten oder sich bei langen Spaziergängen entspannen. Mit etwa 3.700 Einwohnern besitzt Altenmünster einen lebendigen Ortskern, in dem Tradition und Gemeinschaft großgeschrieben werden. Darüber hinaus stehen den Bürgern ein vielfältiges Kultur- und Freizeitangebot sowie attraktive Vereine zur Verfügung, die das Leben in Altenmünster bereichern. Hier lässt es sich wunderbar leben!

Property ID: 24122131 - 86450 Altenmünster / Hennhofen – Altenmünster

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.10.2034. Endenergiebedarf beträgt 120.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974. Die Energieeffizienzklasse ist D. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Property ID: 24122131 - 86450 Altenmünster / Hennhofen – Altenmünster

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergasse Augsburg
E-Mail: augsburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com