

Fischach

Modernes Einfamilienhaus in ruhiger Lage, sofort bezugsbereit

????????? ??????????: 25122054

RESERVIERT

www.von-poll.com???? ??????: 665.000 EUR • ??????????: ca. 235 m² • ??????: 7 • ?????? ????: 940 m²

???????? ??????????: 25122054 - 86850 Fischach

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 25122054 - 86850 Fischach

?? ??? ??????

| | | | |
|-------------------------------------|--|-----------------------|--|
| ???????? ?????????? | 25122054 | ????? ??????? | 665.000 EUR |
| ????????????? | ca. 235 m ² | ?????? | ????????????? |
| ????? ??????? | ???????????????? ?????? | ???????????????? | ???????????????? |
| ?????????????? ??? | 01.06.2025 | ?????????????? | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| ?????????? | 7 | ????? ??????????????? | 2024 |
| ?????????????? ??? ????????????? | 6 | ?????????? | ????????? |
| ????????????? | 2 | ????????????????? | ??????????????? |
| ????? ??????????????? | 2017 | ????????????????? | ?????????, WC ??????????????, ?????????, ??????, ??????, ?????????????????? ????????? |
| ?????? ??????????????? | 1 x ??????????? ??? ???????????????, 1 x ???????????????? ?????? ????????????????, 1 x ????????? | | |

???????? ??????????: 25122054 - 86850 Fischach

????????????? ???????????

| | | | |
|--|----------------------------|--|----------------------------|
| ?????????? ?????????? | ???????????? ?????????? | ???????????????? ???????????? | VERBRAUCH |
| ????? ??????????? | ???????????? | ???????? ???????????? ???????????? | 38.50 kWh/m ² a |
| ???????????? ???????????????? ?????????? | 09.09.2034 | ???????????? ???????????? | A |
| ????? ??????????? | ?????? | ???????????? ???????????? ???????????? | 2017 |

???????? ??????????: 25122054 - 86850 Fischach

?? ?????????



www.von-poll.com



???????? ??????????: 25122054 - 86850 Fischach

?? ?????????



???????? ??????????: 25122054 - 86850 Fischach

?? ?????????



???????? ??????????: 25122054 - 86850 Fischach

?? ?????????



????????? ??????????: 25122054 - 86850 Fischach

?? ??????????



???????? ??????????: 25122054 - 86850 Fischach

?? ?????????



VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

The advertisement features a dark blue background. On the left, a desktop monitor displays a real estate website interface with a map and search results. In front of the monitor, a smartphone is shown at an angle, displaying a white speech bubble with the text 'Jetzt Suchprofil anlegen' and a large QR code below it. The Von Poll Immobilien logo is in the top right corner, and the main headline 'Finden Sie Ihre Immobilie.' is prominently displayed. Below it, a sub-headline reads 'Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.' The website URL 'www.von-poll.com' is at the bottom right.

???????? ??????????: 25122054 - 86850 Fischach

?? ?????????

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 Bäcker-gasse | 86150 Augsburg | augsburg@von-poll.com

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com/augsburg

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

???????? ??????????: 25122054 - 86850 Fischach

??? ?????? ???????????

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 m² 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.

???????? ??????????: 25122054 - 86850 Fischach

????????????????? ??? ??????????

- 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

???????? ??????????: 25122054 - 86850 Fischach

??? ??? ??? ????????????

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.

???????? ??????????: 25122054 - 86850 Fischach

?????? ????????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.9.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 38.50 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung
ist Pellet. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017. Die
Energieeffizienzklasse ist A.

???????? ??????????: 25122054 - 86850 Fischach

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse Augsburg

E-Mail: augsburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com