

Fischach

Modernes Einfamilienhaus in ruhiger Lage, sofort bezugsbereit

CODICE OGGETTO: 25122054

RESERVIERT

www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 665.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 235 m² • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 940 m²

CODICE OGGETTO: 25122054 - 86850 Fischach

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25122054 - 86850 Fischach

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25122054
Superficie netta	ca. 235 m²
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	01.06.2025
Vani	7
Camere da letto	6
Bagni	2
Anno di costruzione	2017
Garage/Posto auto	1 x Carport, 1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	665.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2024
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 25122054 - 86850 Fischach

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Pellet
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	09.09.2034
Fonte di alimentazione	Pellet

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	38.50 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	A
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2017

CODICE OGGETTO: 25122054 - 86850 Fischach

La proprietà



www.von-poll.com



CODICE OGGETTO: 25122054 - 86850 Fischach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25122054 - 86850 Fischach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25122054 - 86850 Fischach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25122054 - 86850 Fischach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25122054 - 86850 Fischach

La proprietà



A promotional graphic for Von Poll Immobilien. It features a desktop monitor, a smartphone, and a tablet, all displaying the company's website. The smartphone screen shows a QR code and the text "Jetzt Suchprofil anlegen". The background is a dark blue gradient.

VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

CODICE OGGETTO: 25122054 - 86850 Fischach

La proprietà

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 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

CODICE OGGETTO: 25122054 - 86850 Fischach

Una prima impressione

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.

CODICE OGGETTO: 25122054 - 86850 Fischach

Dettagli dei servizi

- 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. Rollladen im gesamten Haus
- Wallbox
- Garage
- Einkaufsmöglichkeiten und Infrastruktur in unmittelbarer Nähe

CODICE OGGETTO: 25122054 - 86850 Fischach

Tutto sulla posizione

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.

CODICE OGGETTO: 25122054 - 86850 Fischach

Ulteriori informazioni

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.

CODICE OGGETTO: 25122054 - 86850 Fischach

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse Augusta

E-Mail: augsburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com