Objektnummer FALC-CL-81428

Energieeffizientes Wohnen im Einklang mit der Natur

Eckdaten

Kaufpreis	***476.900,00 €***

Wohnfläche	***116,0 m²***
Grundstücksfläche	***343,0 m²***
Anzahl Zimmer	***4,0***
Anzahl Schlafzimmer	***3,0***
Anzahl Badezimmer	***1,0***
Baujahr	***2026***
Zustand	***ERSTBEZUG***
Heizungsart	***Fussboden***
Befeuerung	***Luftwärmepumpe***
Gartennutzung	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	***Bedarfsausweis***
Gültig bis	***31.03.2035***
Energiebedarf	***19***
Energieträger	***Luftwärmepumpe***
Energieeffizienzklasse	***A+***
Ausstelldatum	***30.03.2025***
Geltende EnEV	***2014***
Gebäudeart	***Wohngebäude***

Objektbeschreibung

Lage

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Wohnlage im Ortsteil Wollmetshofen der Marktgemeinde Fischach im Landkreis Augsburg. Das Umfeld ist geprägt von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie einer gewachsenen Nachbarschaft und bietet eine angenehme, familienfreundliche Wohnatmosphäre.

Der Ortsteil zeichnet sich durch seine naturnahe Lage und den hohen Erholungswert aus. Wiesen, Felder und Wälder der Staudenlandschaft liegen in unmittelbarer Umgebung und laden zu Spaziergängen, Rad- und Freizeitaktivitäten ein.

Die Marktgemeinde Fischach bietet eine gut ausgebaute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergärten, Schulen, Ärzten und gastronomischen Angeboten. Diese sind in wenigen Minuten erreichbar. Eine gute Verkehrsanbindung über die Bundesstraße B300 ermöglicht eine zügige Erreichbarkeit von Augsburg sowie der umliegenden Städte und Gemeinden.

Die Kombination aus ruhigem Wohnen im Grünen und einer funktionierenden Infrastruktur macht diese Lage besonders attraktiv für Paare und Familien, die naturnah leben und dennoch gut angebunden sein möchten.

Objektbeschreibung

Diese moderne Doppelhaushälfte vereint zeitgemäße Architektur, energieeffiziente Bauweise und eine durchdachte Raumaufteilung zu einem Zuhause, das höchsten Wohnansprüchen gerecht wird. Eingebettet in eine ruhige, familienfreundliche Umgebung mit guter Infrastruktur und Anbindung bietet diese Immobilie ideale Voraussetzungen für Paare und Familien.

Das Haus im Detail

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein einladender Eingangsbereich mit Platz für Garderobe. Auf der linken Seite befindet sich ein modernes Gäste-WC, auf der rechten Seite der Technikraum. Von hier aus gelangen Sie in den offen und lichtdurchflutet gestalteten Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche.

Großzügige Fensterflächen sorgen für eine helle, freundliche Atmosphäre und ermöglichen den direkten Zugang zur Terrasse und in den Garten – ideal für entspannte Sommerabende, Familienfeste oder gemütliche Stunden im Freien.

Im Obergeschoss stehen Ihnen drei gut geschnittene Zimmer zur Verfügung. Das Elternschlafzimmer mit angrenzender Ankleide bietet einen ruhigen Rückzugsort, während die beiden weiteren Zimmer flexibel als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden können. Das modern ausgestattete Badezimmer mit Badewanne und separater Dusche sorgt für zusätzlichen Komfort und rundet das stimmige Raumkonzept ab.

Gerne informieren, bzw. beraten wir Sie hinsichtlich weiterer Fragestellungen und Details. Wir freuen uns auf das Gespräch mit Ihnen.

Der Energieausweis wird erstellt.

Ausstattung

Highlights und Ausstattungsdetails auf einen Blick:

- Energieeffiziente Bauweise und moderne Architektur mit höchsten Qualitätsstandards / Energiestand nach KfW 40

- Schlüsselfertige Ausführung (exklusiv Außenlagen - diese können optional erstellt werden)

- Luft-Wasser-Wärmepumpe

- Fußbodenheizung

- Kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung

- 3-fach-verglaste Fenster aus Kunststoff mit elektrischen Rollläden

- Hochwertige Bodenbeläge

- Garage zzgl. € 12.500,00 (optional)

- Ruhige und familienfreundliche Lage mit hohem Freizeitwert und perfekter Infrastruktur in unmittelbarer Umgebung

- Fotovoltaikanlage (optional)

Sonstiges

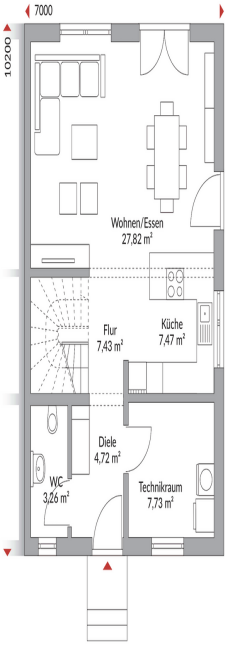
Bei Interesse zögern Sie nicht und vereinbaren Sie einen unverbindlichen Termin.

Wir bieten nicht nur eine kostenlose Hotline, sondern auch einen Service am Wochenende an.

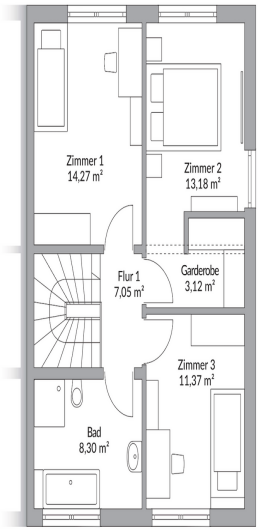
Besuchen Sie auch unsere Homepage www.falcimmo.de. Hier finden Sie weitere Immobilienangebote und können einen individuellen Suchauftrag generieren. Ferner finden Sie umfangreiche Informationen zum Thema Immobilie und Finanzierung.

Die Abbildungen können auch Zubehör, Sonderausstattungen oder sonstige Umfänge enthalten, die nicht zum serienmäßigen Liefer- oder Leistungsumfang gehören.

Die Informationen zu diesem Angebot sind sorgfältig recherchiert, dennoch beruhen Sie auf Angaben von Dritten. Für die Vollständigkeit und Richtigkeit können wir daher keine Gewähr übernehmen. Bitte beachten Sie, dass die Grundrisse nicht immer maßstabsgetreu sind und nur zum besseren Verständnis der Raumaufteilung dienen. Das Angebot ist freibleibend, Irrtum und Zwischenverkauf sind vorbehalten. Die Informationen sind ausschließlich für den Empfänger bestimmt, eine Weitergabe an Dritte ist nicht gestattet.



Erdgeschoss 58,43 m²



Obergeschoss 57,29 m²