

Altenmünster / Hegnenbach

# Modernes Einfamilienhaus mit schönem Grundstück

Objektnummer: 23122068



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

**KAUFPREIS: 649.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 224 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 736 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 23122068 - 86450 Altenmünster / Hegnenbach

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

Objektnummer: 23122068 - 86450 Altenmünster / Hegnenbach

## Auf einen Blick

Objektnummer	23122068	Kaufpreis	649.000 EUR
Wohnfläche	ca. 224 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Modernisierung / Sanierung	2022
Zimmer	8	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	5	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Badezimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon
Baujahr	1993		
Stellplatz	2 x Garage		

Objektnummer: 23122068 - 86450 Altenmünster / Hegnenbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Holz	Endenergieverbrauch	68.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	30.05.2023	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 23122068 - 86450 Altenmünster / Hegnenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 23122068 - 86450 Altenmünster / Hegnenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 23122068 - 86450 Altenmünster / Hegnenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 23122068 - 86450 Altenmünster / Hegnenbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 23122068 - 86450 Altenmünster / Hegnenbach

## Die Immobilie



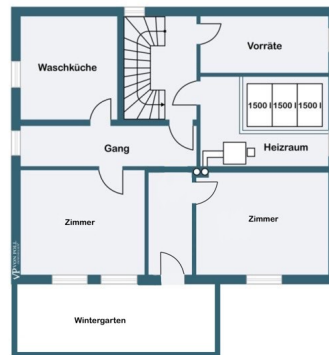
Objektnummer: 23122068 - 86450 Altenmünster / Hegnenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 23122068 - 86450 Altenmünster / Hegnenbach

## Die Immobilie



Kellergeschoss

# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2023

**Top-Makler Augsburg**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien**

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24

Objektnummer: 23122068 - 86450 Altenmünster / Hegnenbach

## Die Immobilie



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)

VON POLL  
IMMOBILIEN

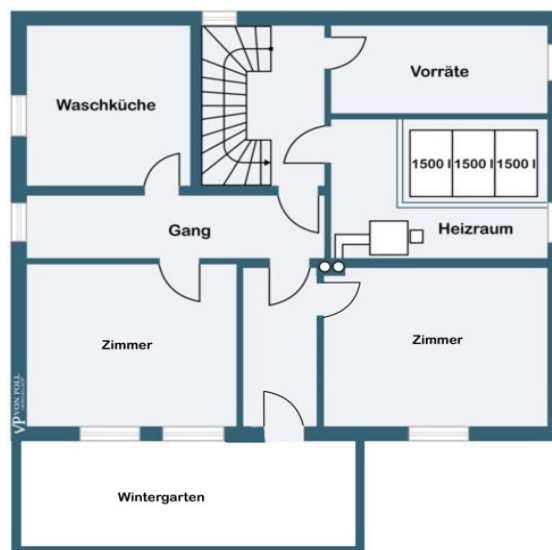
**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Objektnummer: 23122068 - 86450 Altenmünster / Hegnenbach

## Grundrisse



Kellergeschoss

Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 23122068 - 86450 Altenmünster / Hegnenbach

## Ein erster Eindruck

Dieses moderne und gehobene Einfamilienhaus präsentiert sich auf seinen 3 Etagen durchweg lichtdurchflutet und großzügig Aufgeteilt. Im Erdgeschoss finden sich neben einem Vorratsraum und einem großen Wannenbad mit Fenster. Außerdem finden Sie einen offenen Koch- Wohn- und Essbereich mit Kachelofen und direktem Zugang zum ersten Balkon. Das gesamte Erdgeschoss ist mit Fußbodenheizung ausgestattet. Im Untergeschoss befinden sich neben den Heizungsanlagen ein Hobbyraum, ein Gästezimmer, ein Duschbad, ein Hauswirtschaftsraum mit Platz für mehrere Waschmaschinen/Trockner, sowie der Zugang zum Wintergarten. Der Wintergarten ist beheizbar und mit einer Beschattung zu jeder Jahreszeit ein beliebter Aufenthaltsort. Im 2002 ausgebauten Obergeschoss finden Sie ein geräumiges Kinderzimmer mit allen nötigen Anschlüssen, um eine Küchenzeile zu ergänzen. Ein Wannenbad mit Fenster, sowie ein großes Wohnzimmer mit Büroecke und Kachelofen. Auch das Elternschlafzimmer ist hier unter dem Garagendach untergebracht. Die großzügige Dachterrasse ist vom Innenhof zu erreichen und ein erholsamer Rückzugsort. Zwei Doppelgaragen mit 4 Stellplätzen runden dieses Immobilienangebot vollumfänglich ab.

Objektnummer: 23122068 - 86450 Altenmünster / Hegnenbach

## Ausstattung und Details

- Ruhige Lage
- Gute Verkehrsanbindung
- Einbauküche
- 2 Kamine im Wohnbereich EG und OG
- Großzügiger Balkon und Sonnenterrasse
- Markise
- Fußbodenheizung im EG und Schlafzimmer
- 3 Badezimmer
- Keller mit 2 Wohnräumen
- Beheizter Wintergarten
- Photovoltaik
- Solaranlage zur Warmwasserunterstützung
- 2 Doppelgaragen (4 Stellplätze)
- Ausgebautes Gartenhaus
- Gerätehaus
- Glasfaserausbau für schnelleres Internet läuft gerade im Ort.

Objektnummer: 23122068 - 86450 Altenmünster / Hegnenbach

## Alles zum Standort

In traumhafter, ruhiger Ortsrandlage befindet sich diese einzigartige Immobilie in Altenmünster im Ortsteil Hegnenbach, 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 A 8 Zusmarshausen, von welcher Sie schnellstens Richtung Augsburg/ München oder Ulm/ Stuttgart gelangen. Kindergärten, Kitas und eine Grundschule finden Sie im Nachbarort Altenmünster. Gute Busverbindungen der AVV sorgen für den sicheren Transfer Ihrer Kinder zu den weiterführenden Schulen sowie einer Montessori Schule in Wertingen ist vorhanden. Ärzte, eine Apotheke, Lebensmittelgeschäfte und eine Tankstelle befinden sich direkt in Altenmünster. Erwähnenswert sind auch eine Hundeschule sowie ein Wohnmobilpark 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.



Objektnummer: 23122068 - 86450 Altenmünster / Hegnenbach

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.5.2023. Endenergieverbrauch beträgt 68.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Holz-Hackschnitzel. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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.

Objektnummer: 23122068 - 86450 Altenmünster / Hegnenbach

## 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)