

Fischach

# Modernes und energieeffizientes Wohnen

Objektnummer: 24122075



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

**KAUFPREIS: 549.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 120 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 550 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24122075 - 86850 Fischach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24122075 - 86850 Fischach

## Auf einen Blick

Objektnummer	24122075	Kaufpreis	549.000 EUR
Wohnfläche	ca. 120 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 2,5 % (zzgl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Zimmer	4	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche
Schlafzimmer	3		
Badezimmer	1		
Baujahr	2020		

Objektnummer: 24122075 - 86850 Fischach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Endenergieverbrauch	27.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	12.06.2034	Energie-Effizienzklasse	A+
Befuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe		

Objektnummer: 24122075 - 86850 Fischach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24122075 - 86850 Fischach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24122075 - 86850 Fischach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24122075 - 86850 Fischach

## Die Immobilie



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2023

**Top-Makler Augsburg**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien**

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24



Objektnummer: 24122075 - 86850 Fischach

## Die Immobilie



**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

**VP 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 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)

Objektnummer: 24122075 - 86850 Fischach

## Ein erster Eindruck

Energieeffizient, modern und neuwertig - hier können Sie sofort einziehen... Diese Immobilie befindet sich im ruhigen Wollmetshofen, einem Ortsteil von Fischach. Der gut durchdachte Grundriss des Hauses bietet ein offenes Wohnkonzept und ein komfortables Ambiente. Die moderne und geschmackvolle Ausstattung kommt durch die Helligkeit der großen Fenster entsprechend zur Geltung. Ein besonderes Highlight ist das Bad en Suite mit freistehender Badewanne im Elternschlafzimmer - sowie das Ankleidezimmer. Die Energieeffizienz dieser Immobilie wird durch die Verwendung von modernen Technologien und nachhaltigen Energiequellen gewährleistet. Die Luftwärmepumpe nutzt die natürliche Wärme der Luft, um das Haus zu heizen, während die Photovoltaik mit Speicher Sonnenenergie in Strom umwandelt. Diese Maßnahmen tragen nicht nur zur Reduzierung der Heizkosten bei, sondern auch zum Umweltschutz. Insgesamt bietet dieses Einfamilienhaus eine ideale Kombination aus modernem Wohnkomfort, energieeffizienter Technologie und einer ruhigen Wohnlage. Mit seinen 4 Zimmern und dem durchdachten Grundriss eignet es sich perfekt für Familien oder Paare, die auf der Suche nach einem gemütlichen Zuhause sind.

Objektnummer: 24122075 - 86850 Fischach

## Ausstattung und Details

- Holzständerbauweise
- zentrale Lüftungsanlage
- moderne Ausstattung
- offene Treppe
- gut durchdachter Grundriss
- Bad en Suite
- Ankleidezimmer
- Gäste WC mit Dusche
- Luftwärmepumpe
- Photovoltaik ( Mietobjekt -mit Übernahme Möglichkeit )
- große Terrasse
- Garten

**Objektnummer: 24122075 - 86850 Fischach**

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 24122075 - 86850 Fischach

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.6.2034. Endenergieverbrauch beträgt 27.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Die Energieeffizienzklasse ist A+. 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: 24122075 - 86850 Fischach

## 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)