

Fischach

Modernes und energieeffizientes Wohnen

????????? ??????????: 24122075

www.von-poll.com???? ??????: 549.000 EUR • ??????????: ca. 120 m² • ??????????: 4 • ??????? ??: 550 m²

???????? ??????????: 24122075 - 86850 Fischach

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

???????? ??????????: 24122075 - 86850 Fischach

?? ??? ??????

???????? ??????????	24122075
????????????	ca. 120 m ²
????? ??????	???????????????? ??????
????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????
?????????	4
????????????? ???	3
?????????	
?????????	1
????? ?????????????	2020

????? ???????	549.000 EUR
??????	????????????? ????????????????
?????????????	Käuferprovision beträgt 2,5 % (zzgl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????????????????????	ca. 0 m ²
??????	
????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ????????????????? ?????????

???????? ??????????: 24122075 - 86850 Fischach

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

?????????? ??????????	?????????? ?????????	???????????????? ??????????	VERBRAUCH
???? ???????????	?????? ????????????? ????? / ??????	?????? ???????????? ????????????	27.00 kWh/m ² a
???????????? ???????????????? ??????????	12.06.2034	?????????? ???????????? ??????????	A+
???? ???????????	?????? ????????????? ????? / ??????		

???????? ??????????: 24122075 - 86850 Fischach

?? ?????????



???????? ??????????: 24122075 - 86850 Fischach

?? ?????????



???????? ??????????: 24122075 - 86850 Fischach

?? ?????????



???????? ??????????: 24122075 - 86850 Fischach

?? ?????????



Capital



MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2023

Top-Makler Augsburg



Höchstnote für

von Poll Immobilien

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24

???????? ??????????: 24122075 - 86850 Fischach

?? ?????????



**VP VON POLL
IMMOBILIEN**

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

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

Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD®

www.von-poll.com/augsburg

???????? ??????????: 24122075 - 86850 Fischach

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

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.

???????? ??????????: 24122075 - 86850 Fischach

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

- 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

???????? ??????????: 24122075 - 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.

??????? ???????: 24122075 - 86850 Fischach

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.6.2034. Endenergieverbrauch beträgt 27.00 kwh/(m²*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.

???????? ??????????: 24122075 - 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