

Altenmünster / Hennhofen – Altenmünster

# Geräumiges Einfamilienhaus mit großem Garten und moderner Ausstattung

VP azonosító: 24122131



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

VÉTELÁR: 670.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 173 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 1.156 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24122131 - 86450 Altenmünster / Hennhofen – Altenmünster

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?!
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24122131 - 86450 Altenmünster / Hennhofen – Altenmünster

## Áttekintés

VP azonosító	24122131
Hasznos lakótér	ca. 173 m <sup>2</sup>
Tet? formája	Nyeregtet?
Szobák	6
Hálószobák	4
FÜRD?SZOBÁK	2
ÉPÍTÉS ÉVE	1974
PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK	2 x Garázs

Vételár	670.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2022
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Korszer?sített
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 24122131 - 86450 Altenmünster / Hennhofen – Altenmünster

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratá	29.10.2034
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	120.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1974

VP azonosító: 24122131 - 86450 Altenmünster / Hennhofen – Altenmünster

## Az ingatlan





VP azonosító: 24122131 - 86450 Altenmünster / Hennhofen – Altenmünster

## Az ingatlan



VP azonosító: 24122131 - 86450 Altenmünster / Hennhofen – Altenmünster

## Az ingatlan





VP azonosító: 24122131 - 86450 Altenmünster / Hennhofen – Altenmünster

## Az ingatlan



# 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



VP azonosító: 24122131 - 86450 Altenmünster / Hennhofen – Altenmünster

## Az ingatlan



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](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)

Jetzt Suchprofil anlegen

VP azonosító: 24122131 - 86450 Altenmünster / Hennhofen – Altenmünster

## Az els? benyomás

Dieses freistehende, charmante Einfamilienhaus auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.156 m<sup>2</sup> bietet Ihnen Raum zum Entfalten und klare Vorteile: 173 m<sup>2</sup> Wohnfläche, eine durchdachte Aufteilung, Garage und viel Platz im Freien. Bereits beim Betreten des Hauses überzeugt der Grundriss: Der helle Wohn- und Essbereich bietet reichlich Platz und direkten Zugang zur Terrasse, die zu entspannten Stunden einlädt. Die moderne Einbauküche ist praktisch ausgestattet und hat ebenfalls Zugang zum Garten – ideal für sonnige Tage. Das gesamte Gebäude sowie das Erdgeschoss wurden 2022 umfassend saniert. Dadurch profitieren Sie von modernen Standards in allen Bereichen und können die Räumlichkeiten direkt nutzen, ohne weiteren Renovierungsaufwand. Ein Arbeitszimmer im Erdgeschoss bietet Ihnen die Möglichkeit, bequem von zu Hause aus zu arbeiten. Ein Gäste-WC rundet das Erdgeschoss ab. Im Obergeschoss erwarten Sie drei großzügige Schlafzimmer, darunter das Hauptschlafzimmer mit Ankleide. Das moderne Badezimmer bietet sowohl Badewanne als auch separate Dusche. Der weitläufige Garten lädt zu Freizeitaktivitäten, Gartenarbeit oder geselligen Abenden ein. Eine Garage und mehrere Außenstellplätze bieten ausreichend Parkmöglichkeiten. In einer ruhigen Wohngegend und am Ortsrand gelegen, ist das Haus gut angebunden – Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und der öffentliche Nahverkehr sind schnell erreichbar. Nutzen Sie diese Gelegenheit und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Das Grundstück kann evtl. geteilt werden und Platz für ein weiteres Haus bieten.

VP azonosító: 24122131 - 86450 Altenmünster / Hennhofen – Altenmünster

## Részletes felszereltség

- idyllische Lage
- großzügige Raumaufteilung
- helle Räumlichkeiten
- moderne, hochwertige Ausstattung
- Terrasse
- großzügiger Gartenbereich
- Garage und Außenstellplatz
- Grundstück eventuell teilbar
- umfassende Sanierung des gesamten Gebäudes und des Erdgeschosses in 2022

VP azonosító: 24122131 - 86450 Altenmünster / Hennhofen – Altenmünster

## Minden a helyszínr?!

Altenmünster liegt rund 30 Kilometer westlich von Augsburg im Landkreis Augsburg. Dank der guten Verkehrsanbindung an die Bundesstraße B300 ist Augsburg in etwa 30 Minuten erreichbar. München liegt rund 90 Kilometer entfernt und ist in gut einer Stunde mit dem Auto zu erreichen. Auch Ulm ist nur eine Autostunde entfernt, was Altenmünster verkehrstechnisch sehr attraktiv macht. Die idyllische Gemeinde Altenmünster bietet gleichzeitig Ruhe und Lebensqualität und ist der ideale Wohnort für Menschen, die abseits des Großstadtrubels in einer naturnahen Umgebung leben möchten. Sie liegt im Herzen des Naturparks Augsburg Westliche Wälder, der mit seiner reizvollen Landschaft, den dichten Wäldern und der artenreichen Flora und Fauna ein Paradies für Naturliebhaber ist. Die Umgebung lädt zu vielfältigen Freizeitaktivitäten wie Wandern, Radfahren und Erholung in der Natur ein. Mit etwa 3.700 Einwohnern besitzt Altenmünster einen lebendigen Ortskern, in dem Tradition und Gemeinschaft großgeschrieben werden. Die Gemeinde bietet eine gute Infrastruktur mit modernen Einrichtungen für Kinderbetreuung und einer Grundschule direkt vor Ort. Darüber hinaus stehen den Bürgern ein vielfältiges Kultur- und Freizeitangebot sowie attraktive Vereine zur Verfügung, die das Leben in Altenmünster bereichern. Hier lässt es sich wunderbar leben!



VP azonosító: 24122131 - 86450 Altenmünster / Hennhofen – Altenmünster

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.10.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 120.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974. Die Energieeffizienzklasse ist D.  
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.

VP azonosító: 24122131 - 86450 Altenmünster / Hennhofen – Altenmünster

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)