

Augsburg

# Reserviert: Nachhaltig und neuwertig - Einfamilienhaus mit viel Platz - Ideal für Pendler

Objektnummer: 22122060



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

• MIETPREIS 2.250 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 174 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6

Objektnummer: - 22122060 - 86150 Augsburg

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

Objektnummer : 22122060 - 86150 Augsburg

## Auf einen Blick

Objektnummer	22122060	Haustyp	Einfamilienhaus
Wohnfläche	ca. 174 m <sup>2</sup>	Zustand der Immobilie	neuwertig
Dachform	Satteldach	Bauweise	Fertigteile
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche
Zimmer	6		
Schlafzimmer	4		
Badezimmer	3		
Baujahr	2020		
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage		

Objektnummer: 22122060 - 86150 Augsburg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	<b>Fußbodenheizung</b>	Energieausweis	<b>Bedarfsausweis</b>
Wesentlicher Energieträger	<b>LUFTWP</b>	Endenergiebedarf	<b>14.70 kWh/m²a</b>
Energieausweis gültig bis	<b>21.06.2030</b>	Energie-Effizienzklasse	<b>A+</b>
Befuerung	<b>Luft/Wasser-Wärmepumpe</b>		

Objektnummer: 22122060 - 86150 Augsburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 22122060 - 86150 Augsburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 22122060 - 86150 Augsburg

## Die Immobilie





Objektnummer: 22122060 - 86150 Augsburg

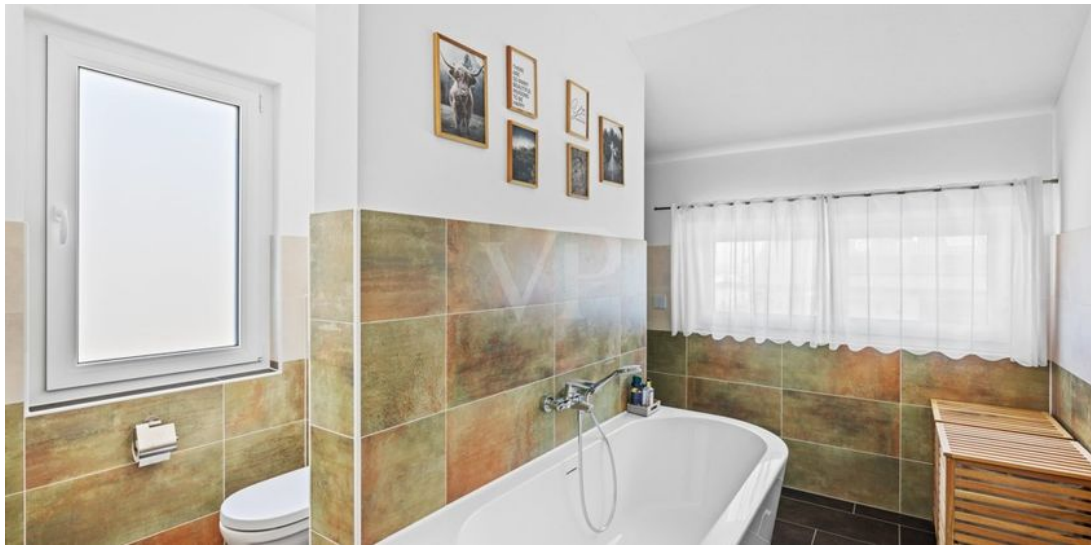
## Die Immobilie





Objektnummer: 22122060 - 86150 Augsburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 22122060 - 86150 Augsburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 22122060 - 86150 Augsburg

## Die Immobilie



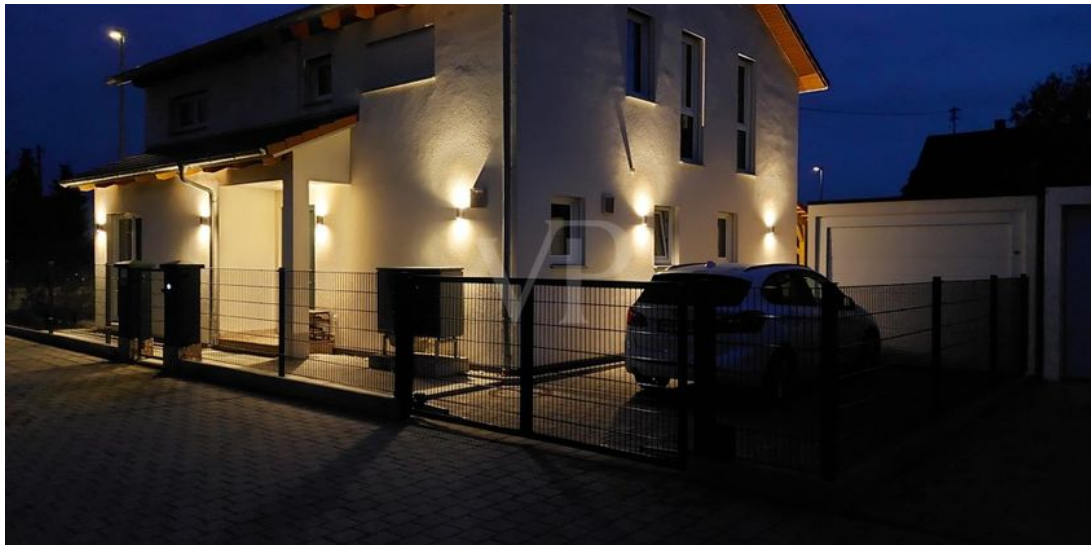
Objektnummer: 22122060 - 86150 Augsburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 22122060 - 86150 Augsburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 22122060 - 86150 Augsburg

## Die Immobilie

**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2021

**Top-Makler Augsburg**





Objektnummer: 22122060 - 86150 Augsburg

## Die Immobilie

Jetzt neu: die VON POLL IMMOBILIEN-App

SUCHAUFRÄGE, IMMOBILIENBEWERTUNGEN,  
EIGENTÜMER-DASHBOARDS UND VIELES MEHR





Objektnummer: 22122060 - 86150 Augsburg

## Ein erster Eindruck

Diese außergewöhnliche und neuwertige Immobilie überzeugt durch Ihre moderne Raumgestaltung und der hochwertigen Ausstattung. Das attraktive Einfamilienhaus wurde 2020 auf einem ca. 657 m<sup>2</sup> großen Grundstück erbaut und bietet ca. 174 m<sup>2</sup> Wohnfläche zum Wohlfühlen. Im Erdgeschoss empfängt Sie das besonders geräumige Entrée mit viel Helligkeit. Neben dem lichtdurchfluteten Wohnbereich stehen Ihnen ein Gästezimmer sowie ein weiterer Raum zur Verfügung. Der offene Koch- und Essbereich bietet viel Platz für das Kochen und Beisammensein mit Familie und Freunden. Dieser Bereich bietet Ihnen einen traumhaften Wohnraum zum Entspannen und Wohlfühlen für Sie und Ihre Gäste. Ebenso bietet Ihnen diese Etage ein Tageslichtbadezimmer mit Dusche, Waschbecken und WC. Das Traumhaus besticht vor allem mit dem weitläufigen, sehr gepflegten Garten und der teilweise überdachten Terrasse, welche zum Entspannen und Wohlfühlen einlädt. Über die moderne Treppe gelangen Sie zum Obergeschoss, welches Ihnen zwei geräumige Schlafzimmer und zwei Badezimmer bietet. Das Masterschlafzimmer verfügt über eine eigene Ankleide sowie ein großzügiges Badezimmer en Suite, mit einem Waschbecken, einer Badewanne, einer Dusche und einem WC. In dem Kinderzimmer und dem separaten Kinderbadezimmer mit Dusche und WC können Ihre Kinder die Zeit genießen. Ein weiteres Zimmer steht Ihnen, zum Beispiel als weiteres Kinderzimmer oder als Arbeitszimmer, zur Verfügung. Das Haus ist mit geschmackvollem Eichenparkett ausgelegt. Wohlige Wärme spendet die Fußbodenheizung, die mittels einer Einzelraumsteuerung individuell regelbar ist. Die Fensterrolläden sind individuell elektrisch schließbar und die zentrale Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung und HEPA Filter sorgt für dauerhaft frische Luft im Haus. Nachhaltigkeit: 1) Aufgrund der Heizung mittels Strom und der eigenen Energiegewinnung mittels Photovoltaikanlage und Hausbatterie, sind Sie unabhängig von Erdgas und können Ihren Energieverbrauch zum Teil selber abdecken. Der Autarkiegrad liegt bei ca. 45% bei einer Eigenverbrauchsquote von bis zu 62%. 2) In dem weitläufigen Garten können Sie Ihre Zeit inmitten eines Rosenbeetes verbringen, den Geruch der Lavendel Pflanzen genießen, Ihre eigenen Küchenkräuter ernten und in den angelegten Hochbeeten Ihr eigenes Gemüse anbauen. 3) Eine Garage mit Wallbox zum Laden eines Elektroautos sowie ein Stellplatz rundet dieses Immobilienangebot ab. Sollten wir Ihr Interesse mit diesem außergewöhnlichen Angebot geweckt haben, so freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme über das Kontaktformular. Wir bitten Sie um Verständnis dafür, dass ausschließlich Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift, Telefonnummer, E-Mailadresse) bearbeitet werden können.

Objektnummer: 22122060 - 86150 Augsburg

## Ausstattung und Details

- KW40 Plus Haus
- Hochwertige Ausstattung
  - Eichentreppe
  - Fußbodenheizung
- Hochwertige Einbauküche mit Granitplatte
  - Bad en Suite
- Gästebadezimmer mit Dusche im EG
  - Terrasse
  - Garten
- Brunnen im Garten
- Gegensprechanlage mit Video
  - Wallbox in der Garage
  - Photovoltaic mit Batterie
  - Wassertank 400 Liter
- Zentrale Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung und HEPA Pollen Filter
  - Garage

Objektnummer: 22122060 - 86150 Augsburg

## Alles zum Standort

Die Immobilie liegt am südlichen Ortsrand von Königsbrunn. Einkaufsmöglichkeiten aller Art (

Objektnummer: 22122060 - 86150 Augsburg

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.6.2030. Endenergiebedarf beträgt 14.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020. Die Energieeffizienzklasse ist A+. **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: 22122060 - 86150 Augsburg

## 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)**