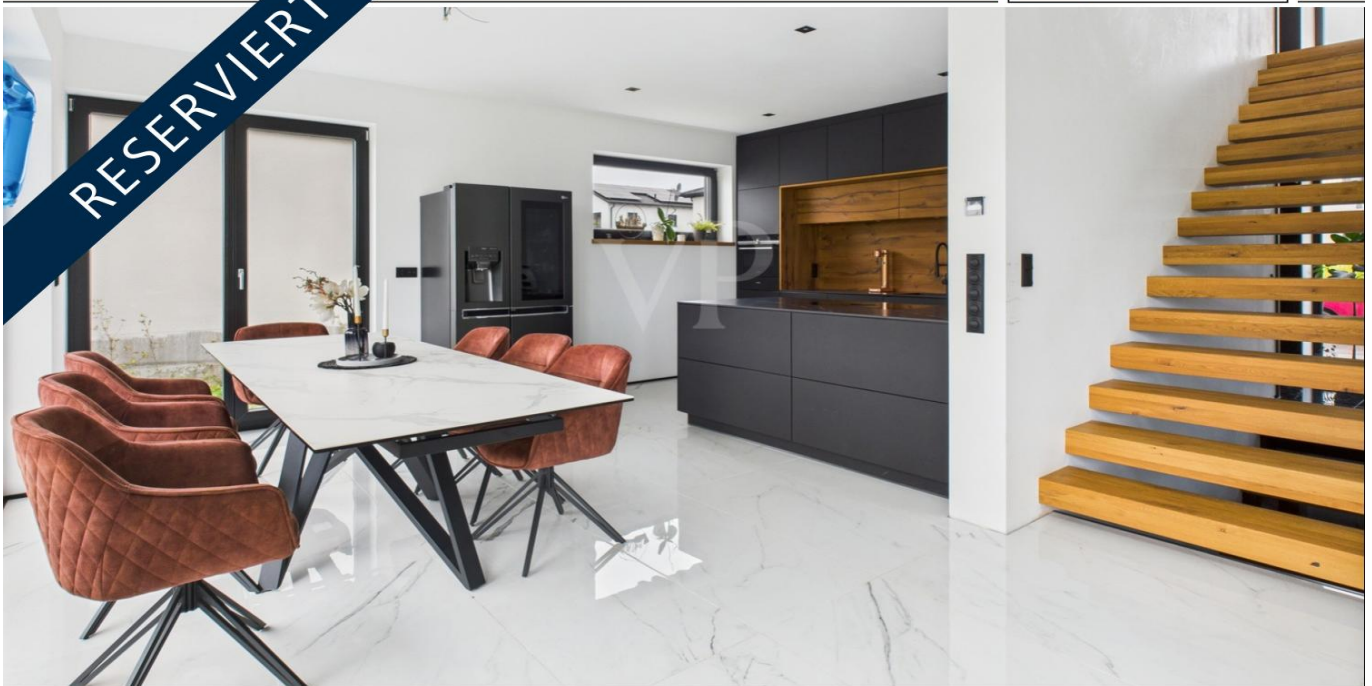


Hilttenfingen

# RESERVED: Brand new, family-friendly detached house in a quiet residential area

Property ID: 25122107

RESERVIERT



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

PURCHASE PRICE: 729.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 176 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 592 m<sup>2</sup>

Property ID: 25122107 - 86856 Hiltenfingen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25122107 - 86856 Hilttenfingen

## At a glance

Property ID	25122107	Purchase Price	729.000 EUR
Living Space	ca. 176 m²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Like new
Rooms	5	Construction method	Solid
Bedrooms	4	Usable Space	ca. 87 m²
Bathrooms	2	Equipment	Guest WC, Built-in kitchen
Year of construction	2020		

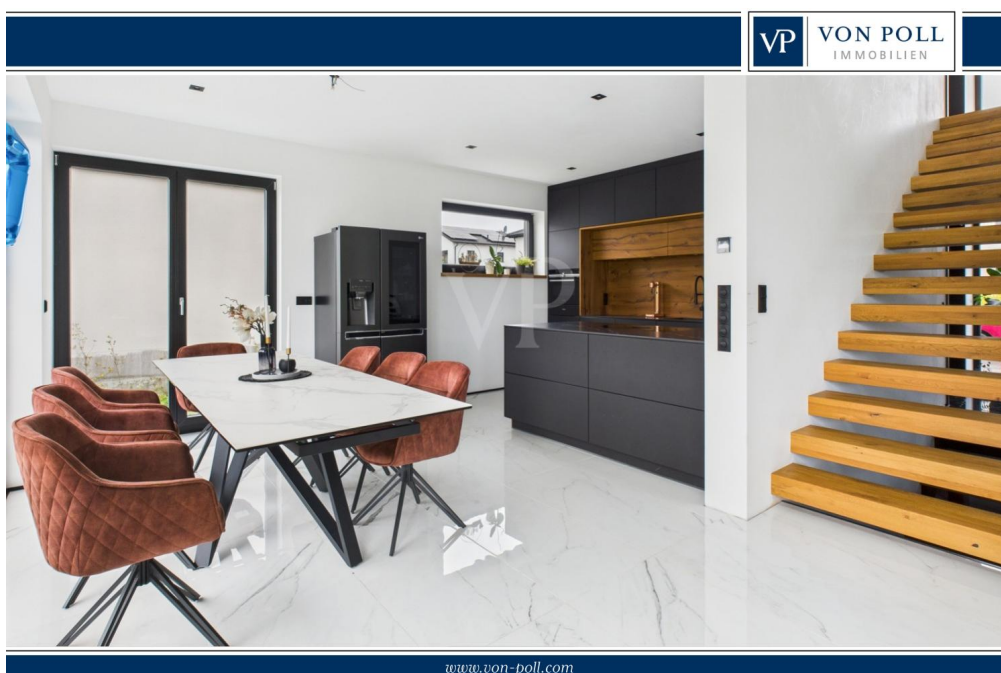
Property ID: 25122107 - 86856 Hilttenfingen

## Energy Data

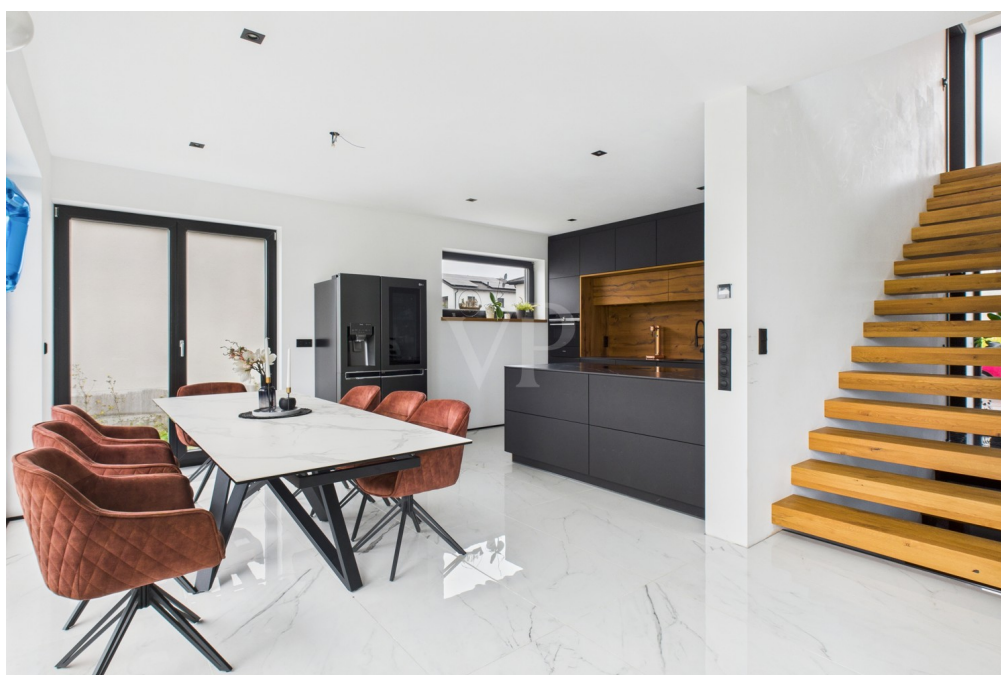
Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	21.70 kWh/m²a
Energy certificate valid until	04.09.2030	Energy efficiency class	A+
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2020

Property ID: 25122107 - 86856 Hiltenfingen

## The property



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



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



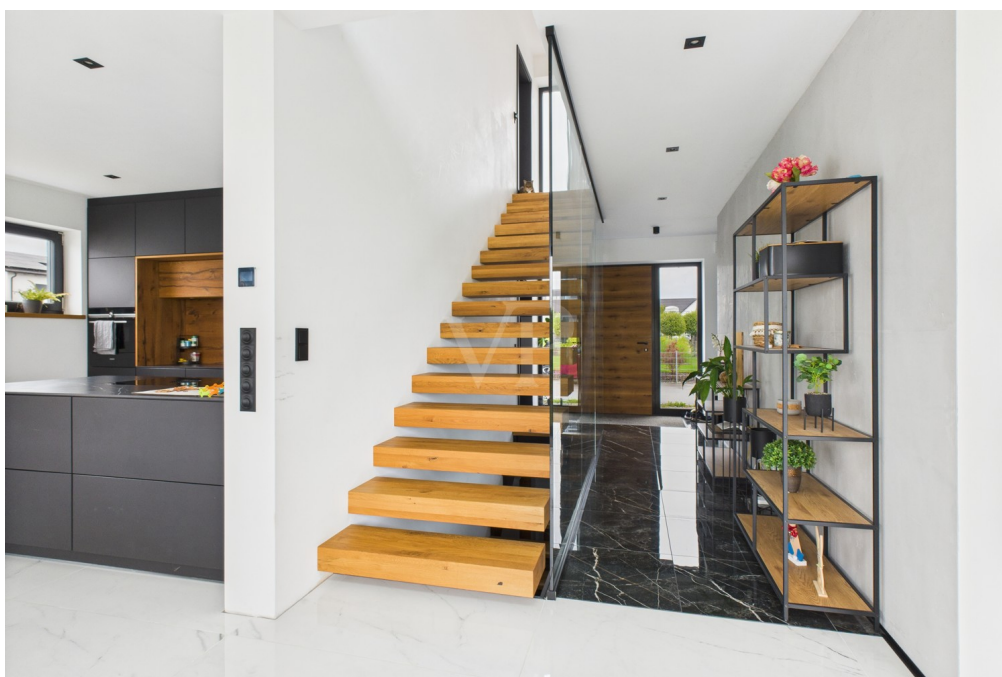
Property ID: 25122107 - 86856 Hiltenfingen

## The property



Property ID: 25122107 - 86856 Hiltenfingen

## The property





Property ID: 25122107 - 86856 Hiltenfingen

## The property





Property ID: 25122107 - 86856 Hiltenfingen

## The property



Property ID: 25122107 - 86856 Hiltenfingen

## The property





Jetzt  
Suchprofil  
anlegen



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Property ID: 25122107 - 86856 Hiltenfingen

## The property



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)

Property ID: 25122107 - 86856 Hiltenfingen

## A first impression

This modern detached house was built in 2020 using solid construction methods on a spacious plot of approximately 592 m<sup>2</sup>. With its well-designed layout and high-quality finishes, this house meets the demands of contemporary and comfortable living. The generous proportions of the layout are immediately apparent upon entering the house. The open-plan living and dining area forms the heart of the property and impresses with large, floor-to-ceiling windows that create a bright and welcoming atmosphere. From here, you have direct access to the garden, which you can further personalize and which offers a variety of possibilities. The modern fitted kitchen adjoins the living/dining area and is equipped with all high-quality appliances. Functionality and appealing design go hand in hand here, making cooking and dining a pleasure. A total of five well-proportioned rooms are available. The master bedroom offers a comfortable retreat and also features a separate dressing room. Three further bedrooms offer flexible use options – whether as children's rooms, an office, or guest rooms, you remain adaptable. Two stylishly designed bathrooms feature select design elements and impress with contemporary fixtures and high-quality materials. Another highlight of this property is its comprehensive technical equipment: Energy-efficient underfloor heating ensures comfortable temperatures and a pleasant indoor climate throughout the entire house, including the basement. The basement also includes an additional guest room with a dressing room, two storage rooms, and the boiler room with laundry facilities. The overall finish is of a high standard: Modern flooring, attractive details in the bathrooms, and a stylish staircase complete the picture. Thanks to the well-designed construction and the house's pristine condition, you will benefit from low maintenance costs and excellent energy efficiency. This detached house offers an outstanding combination of living comfort, generous living space, and modern amenities – a property that provides its future residents with a comfortable home. Please contact us to arrange a viewing and see for yourself.



Property ID: 25122107 - 86856 Hiltensingen

## Details of amenities

- optimaler Grundriss
- helle und freundliche Räume
- energieeffiziente Bauweise A+
- offener Wohn-Ess-Bereich
- große bodentiefe Fenster im EG Richtung Süden
- maßgefertigte, moderne Einbauküche
- BORA-Kochfeld
- hochwertige Ausstattung
- Deckenstrahler
- Schlafzimmer mit separater Ankleide
- 2 Tageslicht-Bäder
- Fußbodenheizung, auch im Keller
- Garten und Terrasse zur individuellen Gestaltung
- Garage genehmigt

Property ID: 25122107 - 86856 Hiltenfingen

## All about the location

Hiltenfingen liegt idyllisch zwischen Lech- und Wertachtal am Westrand des geschichtsträchtigen Lechfeldes ca. 30 km südlich von Augsburg. Die familienfreundliche Gemeinde umfasst rund 1.700 Einwohner. Geschäfte des täglichen Bedarfs, wie Bäckereien und ein Metzger befinden sich direkt im Ort.

Mit seinem Kindergarten mit Krippe, einer Grundschule mit Mittagsbetreuung sowie der Mehrzweckhalle und der Bücherei bietet es eine vielseitige gesellschaftliche und kulturelle Abwechslung. Eine Gaststätte mit Biergarten lädt zum geselligen Beisammensein mit bayerischer Küche ein. Besonders hervorzuheben ist das rege Vereinsleben wie Musik-, Feuerwehr und Sportverein. Die Hiltenfinger Theaterlaiengruppe ist über die regionalen Grenzen hinaus bekannt.

Ärzte, Apotheken, Supermärkte, Banken und weitere Fachgeschäfte finden Sie im nur 1 km entfernten Schwabmünchen. Ebenso kann dort Ihr Nachwuchs die weiterführenden Schulen besuchen.

Durch den direkten Bahnanschluss der Deutschen Bahn als auch der Regionalbahn in Schwabmünchen sind Sie sowohl schnell in Augsburg als auch in weiteren Destinationen. Die autobahnähnlich ausgebaute B 17 ist in wenigen Kilometern erreichbar. Dadurch erreichen Sie sehr schnell die A8 über Augsburg in Richtung Ulm/Stuttgart und die A96 nach München/Lindau.

Dank der Nähe zu den Stauden und den westlichen Wäldern können Naturliebhaber ihre Freizeit aktiv gestalten. Ein weit verzweigtes Netz von Rad- und Wanderwegen lädt zu sportlichen Aktivitäten ein. Genießen Sie lange Spaziergänge in der frischen Luft und entspannen und entschleunigen Sie Geist und Seele.

Property ID: 25122107 - 86856 Hilttenfingen

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 4.9.2030.  
Endenergiebedarf beträgt 21.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020.  
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 Handelsregistrauszugs, 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.

Property ID: 25122107 - 86856 Hiltenfingen

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Gabriele Gräf

---

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse, 86150 Augsburg

Tel.: +49 821 - 50 89 062 1

E-Mail: [augsburg@von-poll.com](mailto:augsburg@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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