

Horgau - Horgau

Exklusives Wohnambiente mit unvergleichlichem Panoramablick

Property ID: 26122071



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 749.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 157 m² • ROOMS: 4.5 • LAND AREA: 713 m²

Property ID: 26122071 - 86497 Horgau - Horgau

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

Property ID: 26122071 - 86497 Horgau - Horgau

At a glance

Property ID	26122071	Purchase Price	749.000 EUR
Living Space	ca. 157 m ²	House	Single-family house / Detached house
Roof Type	Gabled roof	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	4.5	Condition of property	Like new
Bedrooms	3	Construction method	Prefabricated components
Bathrooms	1	Equipment	Terrace, Guest WC
Year of construction	2020		
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

Property ID: 26122071 - 86497 Horgau - Horgau

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Electricity	Final energy consumption	13.14 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	19.01.2036	Energy efficiency class	A+
Power Source	Air-to-water heat pump	Year of construction according to energy certificate	2020

Property ID: 26122071 - 86497 Horgau - Horgau

The property



Property ID: 26122071 - 86497 Horgau - Horgau

The property



Property ID: 26122071 - 86497 Horgau - Horgau

The property



Property ID: 26122071 - 86497 Horgau - Horgau

The property



Property ID: 26122071 - 86497 Horgau - Horgau

The property



Property ID: 26122071 - 86497 Horgau - Horgau

The property



VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Jetzt Suchprofil anlegen

The graphic shows a smartphone in the foreground displaying a QR code and the text 'Jetzt Suchprofil anlegen'. In the background, a laptop and a tablet display real estate search results on the Von Poll Immobilien website. The laptop screen shows a map and a list of properties. The tablet screen shows a search filter interface.

Property ID: 26122071 - 86497 Horgau - Horgau

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

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD

www.von-poll.com/augsburg

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

Property ID: 26122071 - 86497 Horgau - Horgau

A first impression

Dieses elegante, im Jahr 2020 errichtete Haus liegt am Feldrand und eröffnet einen atemberaubenden Weitblick über grüne Flächen.

Große bodentiefe Fenster lassen die Räume von morgens bis abends von Tageslicht durchströmen und schaffen ein helles, luftiges Wohngefühl.

Im Erdgeschoss öffnet sich ein großzügiger, offener Bereich, der Wohnen, Essen und Kochen nahtlos verbindet. Die hochwertige Einbauküche mit Kochinsel ist das Herzstück: modern, funktional und perfekt auf die Bedürfnisse des modernen Alltags abgestimmt. Ein praktisches Gäste-WC sowie ein Technikraum ergänzen das Raumkonzept auf dieser Etage.

Das Obergeschoss verfügt über drei helle Zimmer, von denen eines mit einem großzügigen Ankleideraum überzeugt. Das moderne Badezimmer präsentiert sich stilvoll mit Dusche und Badewanne, hochwertigen Armaturen und einer durchdachten Gestaltung, die Entspannung und Wohlbefinden ermöglicht.

Der Gartenbereich lädt mit einer teilweise überdachten Terrasse, die vom Wohnzimmer aus begehbar ist, zu entspannten Stunden im Freien ein. Ein großes Gartenhaus bietet zusätzlich viel Stauraum für Gartenutensilien.

Die Garage mit Anbau bietet vielseitige Möglichkeiten zur Unterbringung von Fahrzeugen und Equipment und rundet das ansprechende Immobilienangebot ab.

Dieses Zuhause vereint zeitlose Modernität, durchdachte Raumführung und ein angenehmes Wohnambiente – perfekt für Menschen, die helles, offenes Wohnen in naturnaher Lage schätzen.

Property ID: 26122071 - 86497 Horgau - Horgau

Details of amenities

- **Ruhig gelegen**
- **Ideale Raumaufteilung**
- **Erdgeschoss barrierefrei**
- **Tageslichtbadezimmer mit Dusche und Badewanne**
- **Gäste-WC**
- **Hochwertige Einbauküche mit Kochinsel**
- **Schlafzimmer mit Ankleideraum**
- **Photovoltaik-Anlage mit Batteriespeicher**
- **Zentrale Lüftungsanlage**
- **Terrasse teilweise überdacht**
- **Gartenhaus**
- **Garage mit Anbau**
- **2 Außenstellplätze**
- **Niedrige Nebenkosten**

Property ID: 26122071 - 86497 Horgau - Horgau

All about the location

Die Gemeinde Horgau liegt im Landkreis Augsburg und gehört zum Regierungsbezirk Schwaben im Freistaat Bayern. Sie hat ca. 3.600 Einwohner mit den Ortsteilen Horgauergreut, Auerbach, Bieselbach und den Weilern Bahnhof Horgau, Herpfried, Lindgraben und Schäfstoß und gehört zum Naturpark Augsburg Westliche-Wälder.

Horgau liegt verkehrsgünstig an der Bundesstraße 10, befindet sich ca. 13 km westlich der Stadt Augsburg.

Horgau bietet Ihnen einen hohen Freizeitwert.

Kita, Grundschule, Ärzte, Bank, Friseur, Einkaufsmöglichkeiten, Tankstelle und Sportvereine, Minigolf und eine Reitanlage sind direkt vor Ort. Der Naturbadensee Rotsee ist in Kürze erreichbar.

Eine sehr gute Busanbindung zur Stadt Augsburg oder zum Bahnhof in Dierdorf ist gegeben.

Die A8 Richtung München und Stuttgart erreichen Sie in wenigen Autominuten.

Property ID: 26122071 - 86497 Horgau - Horgau

Other information

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.

Property ID: 26122071 - 86497 Horgau - Horgau

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com