

Hiltenfingen

## RESERVADO: Casa unifamiliar a estrenar, ideal para familias, en una tranquila zona residencial.

*Número de propiedad: 25122107*



**PRECIO DE COMPRA: 729.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 176 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 592 m<sup>2</sup>**

Número de propiedad: 25122107 - 86856 Hiltenfingen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25122107 - 86856 Hiltenfingen

## De un vistazo

Número de propiedad	25122107
Superficie habitable	ca. 176 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	5
Dormitorios	4
Baños	2
Año de construcción	2020

Precio de compra	729.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	como nuevo
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 87 m <sup>2</sup>
Características	WC para invitados, Cocina empotrada

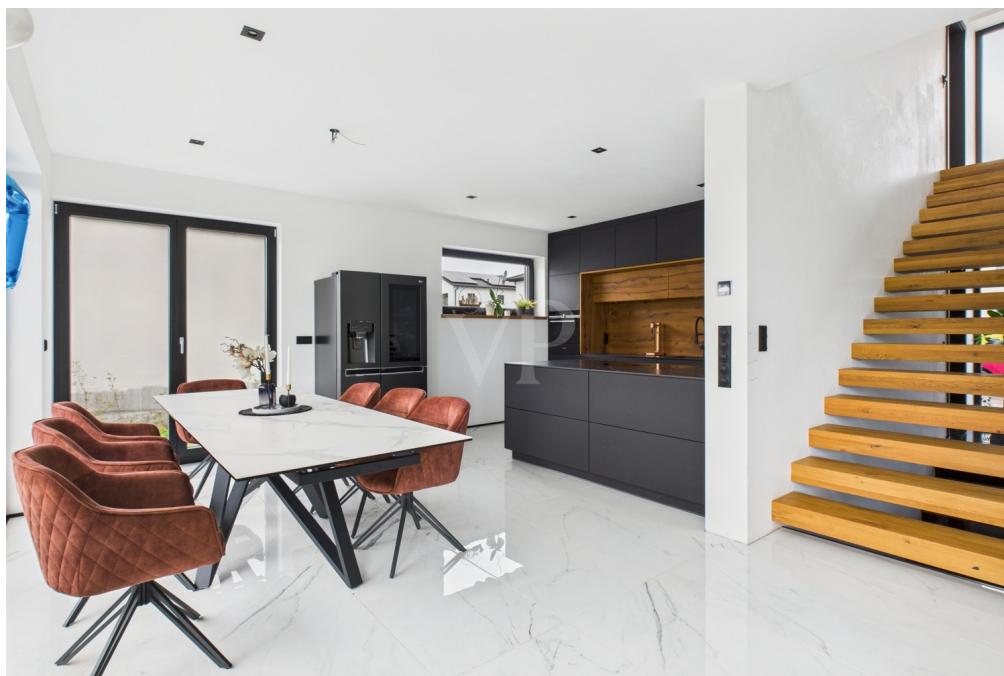
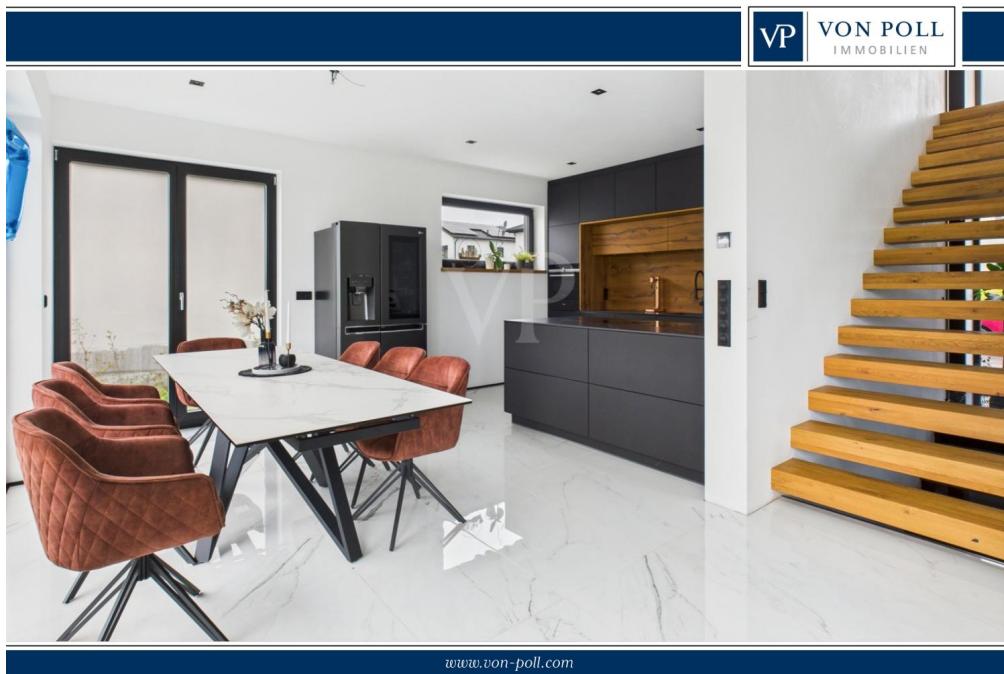
Número de propiedad: 25122107 - 86856 Hiltenfingen

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	21.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	04.09.2030	Clase de eficiencia energética	A+
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	2020

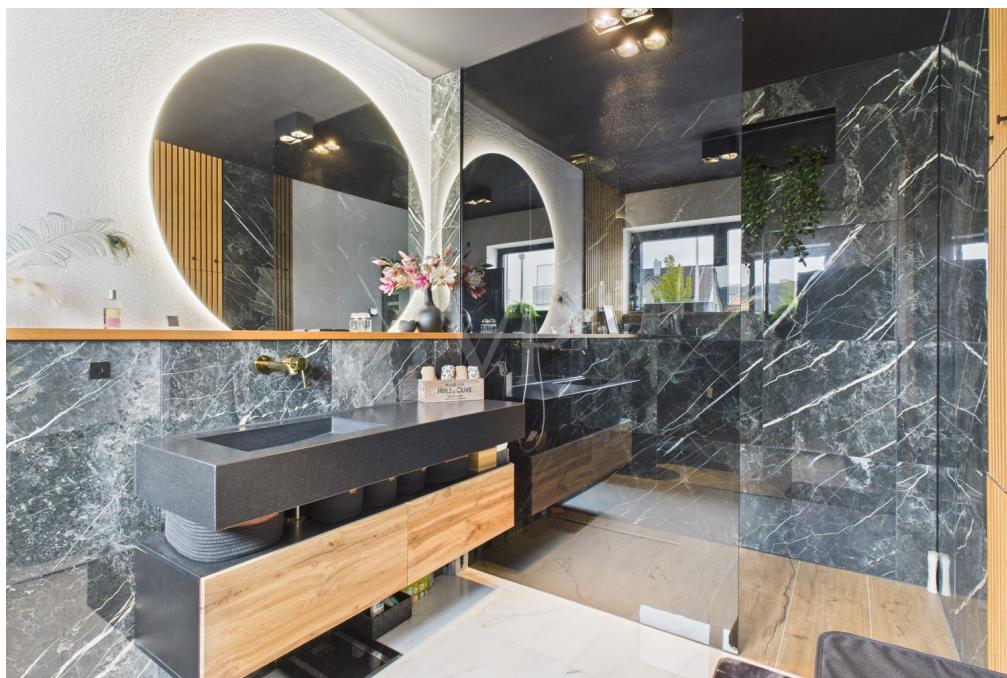
Número de propiedad: 25122107 - 86856 Hiltenfingen

## La propiedad



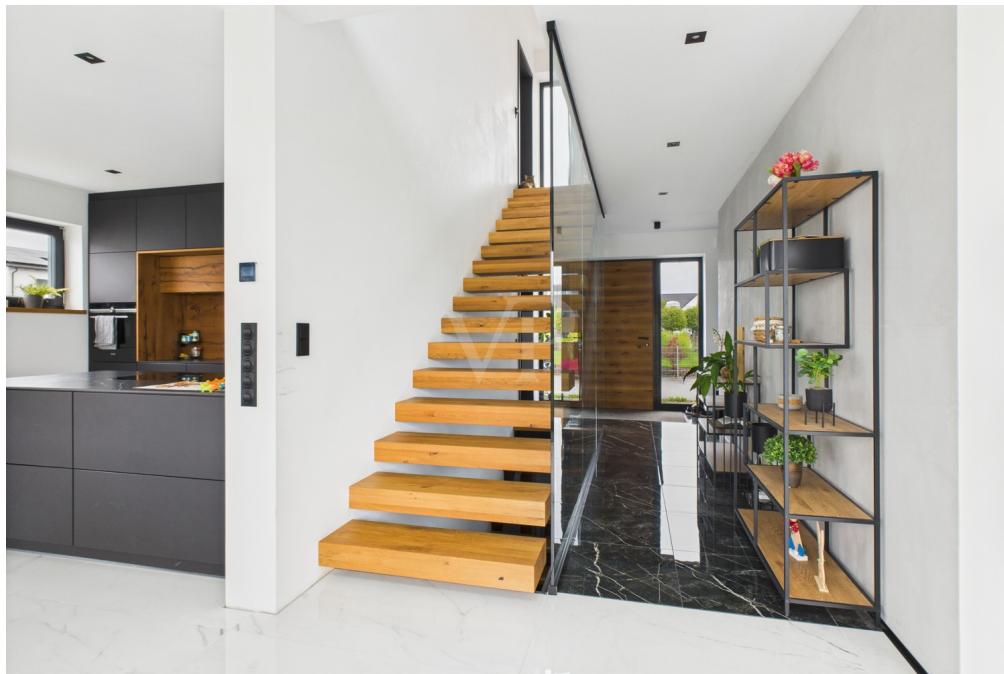
Número de propiedad: 25122107 - 86856 Hiltenfingen

## La propiedad



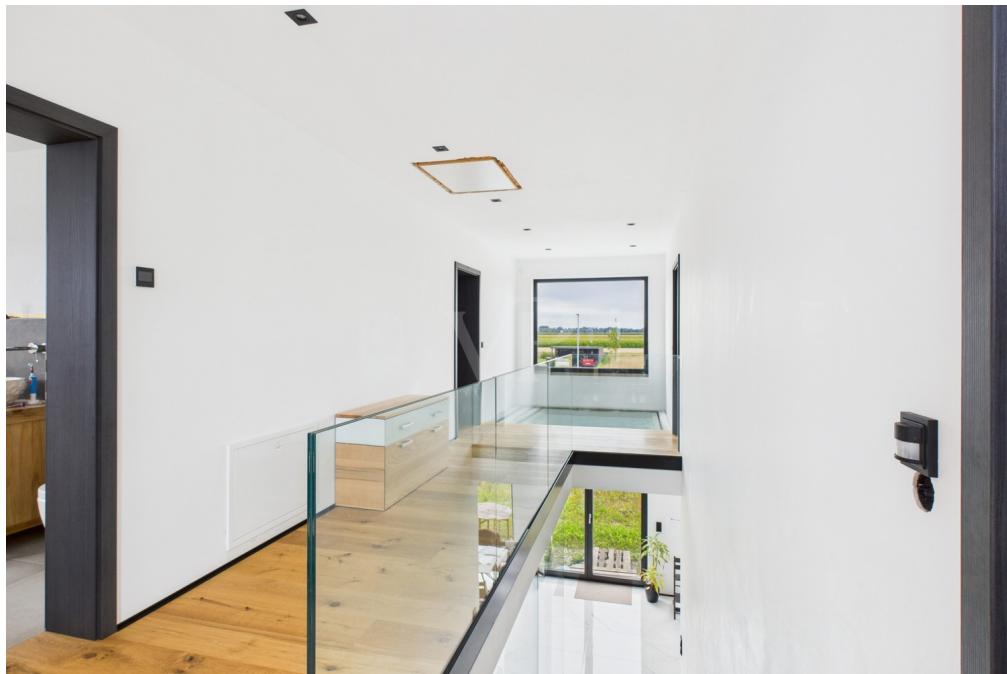
Número de propiedad: 25122107 - 86856 Hiltenfingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25122107 - 86856 Hiltenfingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25122107 - 86856 Hiltenfingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25122107 - 86856 Hiltenfingen

## La propiedad

A promotional graphic for Von Poll Immobilien. On the left, a smartphone displays a QR code with the text 'Jetzt Suchprofil anlegen' (Create your search profile now). Next to it is a laptop screen showing a real estate search interface with filters and a map. On the right, a dark blue vertical panel features the Von Poll logo and the text 'Finden Sie Ihre Immobilie.' (Find your property). Below this, a smaller text states: 'Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.' (Pre-booked search customers are informed early about new property offers). At the bottom right of the panel is the website 'www.von-poll.com'.

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Número de propiedad: 25122107 - 86856 Hiltenfingen

## La propiedad



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 Bäckergasse | 86150 Augsburg | [augsburg@von-poll.com](mailto:augsburg@von-poll.com)

Número de propiedad: 25122107 - 86856 Hiltenfingen

## Una primera impresión

Esta moderna casa unifamiliar se construyó en 2020 con sólidos métodos de construcción en una amplia parcela de aproximadamente 592 m<sup>2</sup>. Con su cuidada distribución y acabados de alta calidad, esta casa satisface las necesidades de una vida contemporánea y confortable. Las generosas proporciones de la distribución se aprecian inmediatamente al entrar en la casa. El salón-comedor de planta abierta constituye el corazón de la propiedad e impresiona con grandes ventanales de suelo a techo que crean un ambiente luminoso y acogedor. Desde aquí, se accede directamente al jardín, que puede personalizarse aún más y ofrece una gran variedad de posibilidades. La moderna cocina equipada se integra con el salón-comedor y está equipada con electrodomésticos de alta calidad. La funcionalidad y el diseño atractivo se combinan aquí, convirtiendo cocinar y comer en un placer. Hay un total de cinco habitaciones bien proporcionadas disponibles. El dormitorio principal ofrece un cómodo espacio de descanso y también cuenta con un vestidor independiente. Tres dormitorios adicionales ofrecen opciones de uso flexibles: ya sea como habitaciones infantiles, despacho o habitaciones de invitados, usted siempre podrá adaptarse a sus necesidades. Dos baños elegantemente diseñados presentan elementos de diseño selectos e impresionan con accesorios contemporáneos y materiales de alta calidad. Otro punto a destacar de esta propiedad es su completo equipamiento técnico: la calefacción por suelo radiante de bajo consumo garantiza temperaturas agradables y un clima interior agradable en toda la casa, incluido el sótano. El sótano también incluye una habitación adicional para invitados con vestidor, dos trasteros y la sala de calderas con lavandería. El acabado general es de alta calidad: suelos modernos, atractivos detalles en los baños y una elegante escalera completan el conjunto. Gracias a la construcción bien diseñada y al impecable estado de la casa, se beneficiará de bajos costes de mantenimiento y una excelente eficiencia energética. Esta casa unifamiliar ofrece una combinación excepcional de confort, amplio espacio habitable y comodidades modernas: una propiedad que ofrece a sus futuros residentes un hogar confortable. Contáctenos para concertar una visita y comprobarlo usted mismo.

Número de propiedad: 25122107 - 86856 Hiltenfingen

## Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 25122107 - 86856 Hiltensingen

## Todo sobre la ubicación

Hiltensingen 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 Hiltensinger 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 ausgebauten 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.

Número de propiedad: 25122107 - 86856 Hiltenfingen

## Otros datos

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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

Número de propiedad: 25122107 - 86856 Hiltenfingen

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Gabriele Gräf

---

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergasse, 86150 Augsburg

Tel.: +49 821 - 50 89 062 1

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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