

Hilttenfingen

# RÉSERVÉ : Maison individuelle neuve, idéale pour une famille, dans un quartier résidentiel calme.

CODE DU BIEN: 25122107

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

PRIX D'ACHAT: 729.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 176 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 592 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25122107 - 86856 Hiltenfingen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25122107 - 86856 Hiltenfingen

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25122107
Surface habitable	ca. 176 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	2020

Prix d'achat	729.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 87 m²
Aménagement	WC invités, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25122107 - 86856 Hiltenfingen

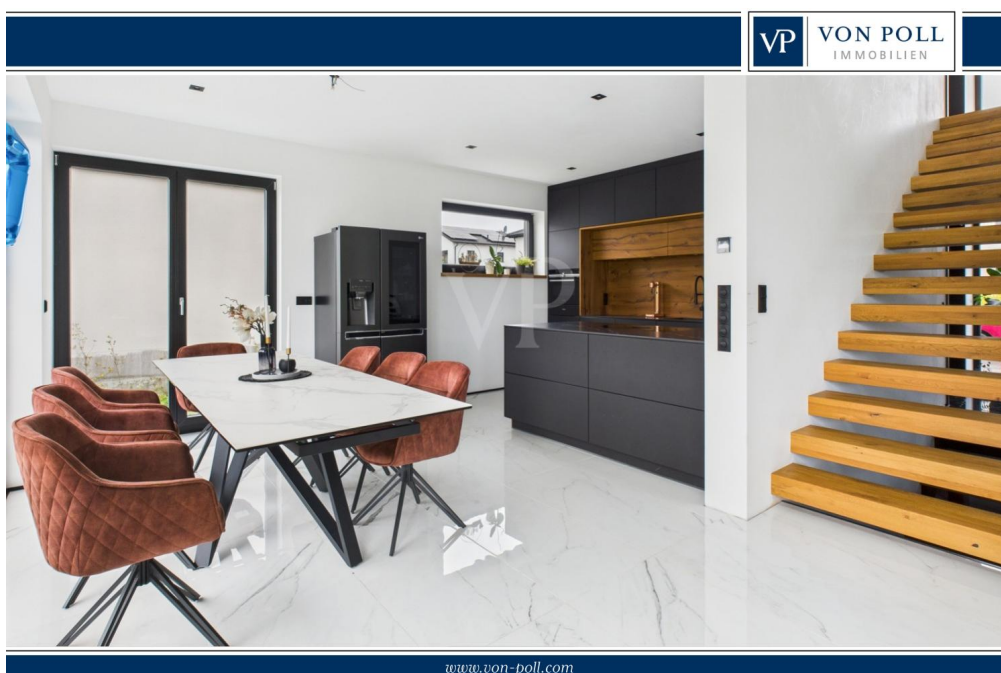
## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	04.09.2030
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	21.70 kWh/m²a
Classement énergétique	A+
Année de construction selon le certificat énergétique	2020

CODE DU BIEN: 25122107 - 86856 Hiltenfingen

## La propriété



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





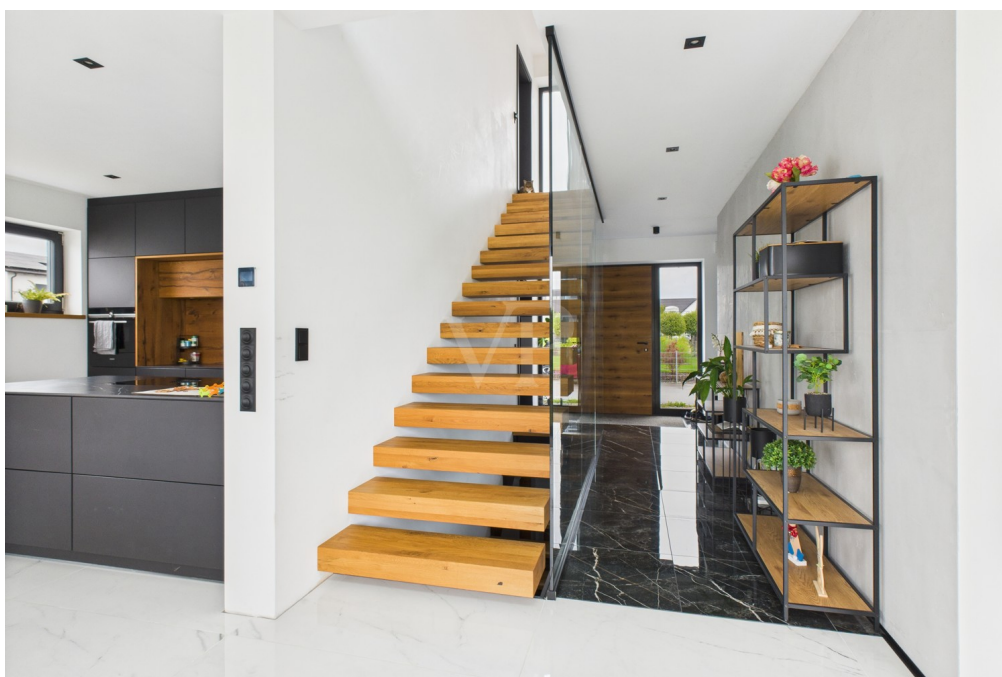
CODE DU BIEN: 25122107 - 86856 Hiltenfingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25122107 - 86856 Hiltenfingen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25122107 - 86856 Hiltenfingen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25122107 - 86856 Hiltenfingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25122107 - 86856 Hiltenfingen

## La propriété





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)

CODE DU BIEN: 25122107 - 86856 Hiltenfingen

## La propriété



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)

**CODE DU BIEN: 25122107 - 86856 Hiltenfingen**

## Une première impression

Cette maison individuelle moderne a été construite en 2020 selon des méthodes de construction robustes, sur un terrain spacieux d'environ 592 m². Son agencement bien pensé et ses finitions de haute qualité répondent aux exigences d'une vie contemporaine et confortable. Dès l'entrée, on est frappé par la générosité des volumes. Le séjour/salle à manger ouvert, véritable cœur de la maison, impressionne par ses grandes baies vitrées qui créent une atmosphère lumineuse et accueillante. De là, on accède directement au jardin, que l'on peut aménager à son goût et qui offre de multiples possibilités. La cuisine moderne et équipée, attenante au séjour/salle à manger, comprend des appareils électroménagers haut de gamme. Fonctionnalité et esthétique s'y conjuguent harmonieusement, pour faire de la cuisine et des repas un véritable plaisir. La maison compte cinq chambres aux proportions harmonieuses. La suite parentale offre un refuge confortable et dispose d'un dressing séparé. Les trois autres chambres offrent une grande flexibilité d'aménagement : chambres d'enfants, bureau ou chambres d'amis, selon vos besoins. Deux salles de bains élégantes, aux lignes épurées, se distinguent par leurs équipements contemporains et leurs matériaux haut de gamme. Autre atout de cette propriété : son équipement technique complet. Un chauffage au sol écoénergétique assure une température agréable et un climat intérieur confortable dans toute la maison, y compris au sous-sol. Ce dernier comprend également une chambre d'amis avec dressing, deux pièces de rangement et la chaufferie avec buanderie. Les finitions sont de grande qualité : sols modernes, détails soignés dans les salles de bains et un élégant escalier complètent l'ensemble. Grâce à sa construction bien pensée et à son état impeccable, la maison bénéficie de faibles coûts d'entretien et d'une excellente efficacité énergétique. Cette maison individuelle offre une combinaison exceptionnelle de confort, d'espace généreux et d'équipements modernes : un véritable havre de paix pour ses futurs occupants. N'hésitez pas à nous contacter pour organiser une visite et vous en convaincre.



**CODE DU BIEN: 25122107 - 86856 Hiltenfingen**

## Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: 25122107 - 86856 Hiltenfingen**

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25122107 - 86856 Hiltenfingen

## Plus d'informations

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.

**CODE DU BIEN: 25122107 - 86856 Hiltenfingen**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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