

Hilttenfingen

# RISERVATO: Nuova casa indipendente adatta alle famiglie in una tranquilla zona residenziale

Codice oggetto: 25122107



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

PREZZO D'ACQUISTO: 729.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 176 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 592 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25122107 - 86856 Hiltenfingen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25122107 - 86856 Hiltenfingen

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25122107
Superficie netta	ca. 176 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	2020

Prezzo d'acquisto	729.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 87 m²
Caratteristiche	Bagni di servizio, Cucina componibile

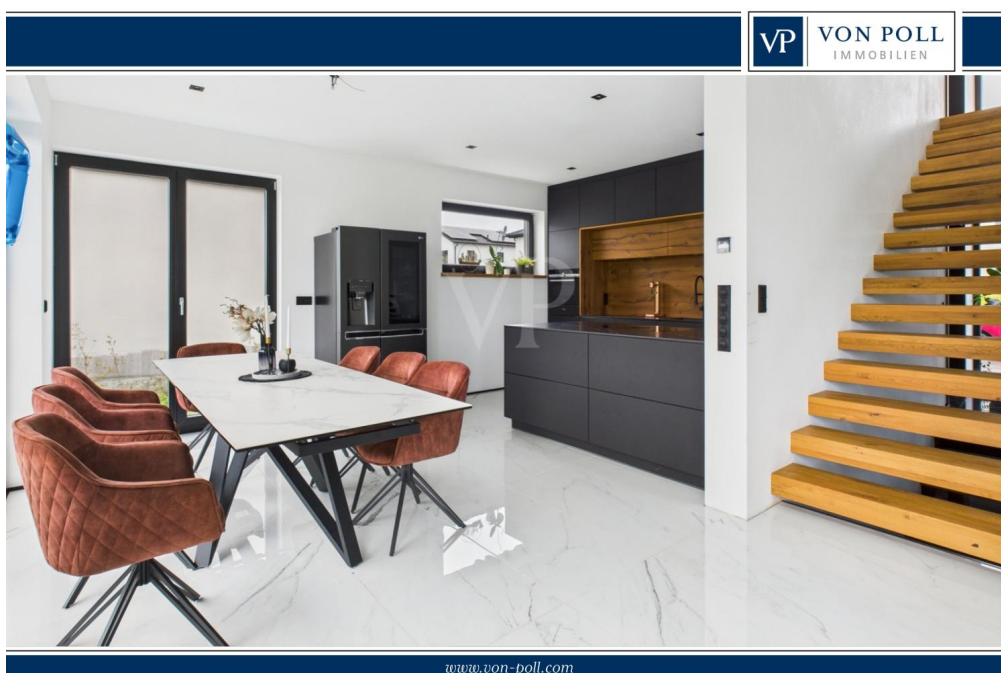
Codice oggetto: 25122107 - 86856 Hiltenfingen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	21.70 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	04.09.2030	Classe di efficienza energetica	A+
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2020

Codice oggetto: 25122107 - 86856 Hiltenfingen

## La proprietà



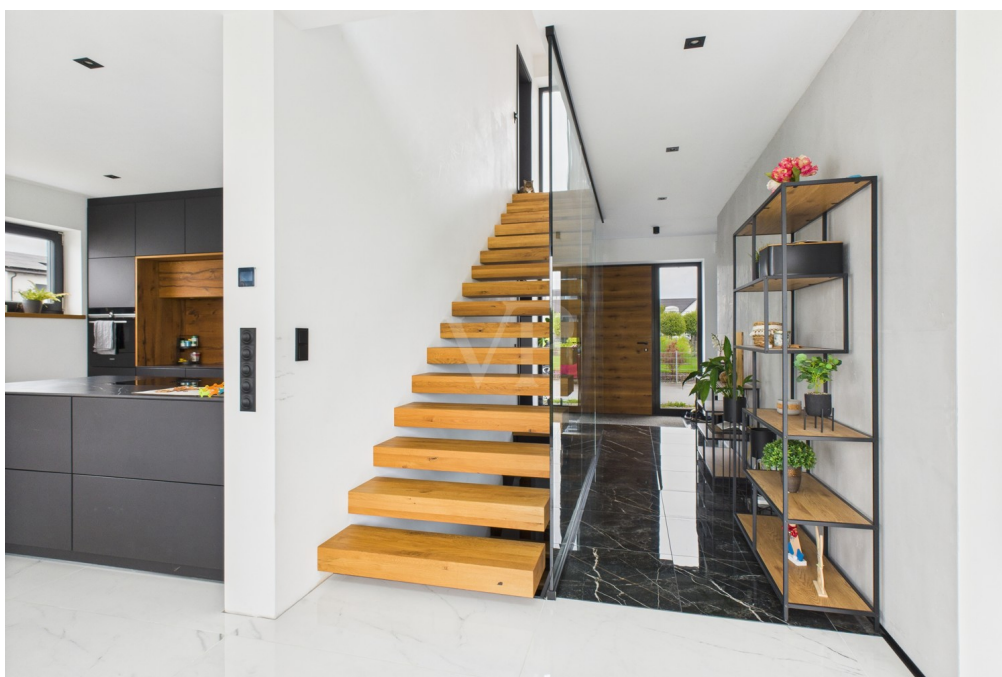
Codice oggetto: 25122107 - 86856 Hiltenfingen

## La proprietà



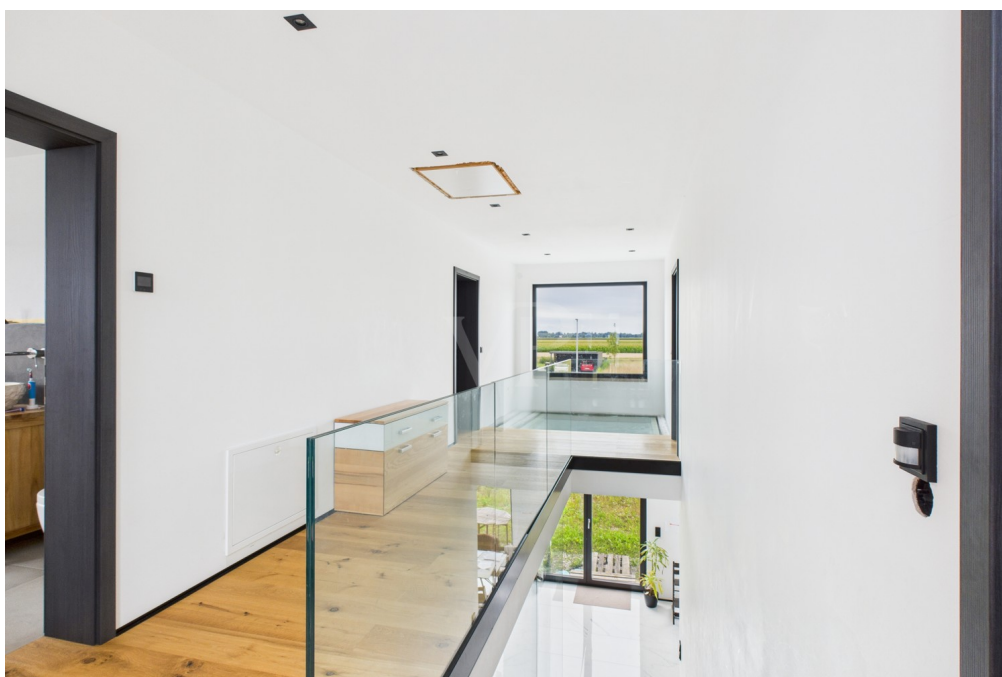
Codice oggetto: 25122107 - 86856 Hiltenfingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25122107 - 86856 Hiltenfingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25122107 - 86856 Hiltenfingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25122107 - 86856 Hiltenfingen

## La proprietà





Jetzt  
Suchprofil  
anlegen



**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Codice oggetto: 25122107 - 86856 Hiltenfingen

## La proprietà



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)

Codice oggetto: 25122107 - 86856 Hiltenfingen

## Una prima impressione

Questa moderna casa indipendente è stata costruita nel 2020 con solidi metodi di costruzione su un ampio terreno di circa 592 m². Con la sua planimetria ben progettata e le finiture di alta qualità, questa casa soddisfa le esigenze di una vita moderna e confortevole. Le generose proporzioni della planimetria sono immediatamente evidenti entrando in casa. La zona giorno e pranzo open space costituisce il cuore della proprietà e colpisce per le ampie finestre a tutta altezza che creano un'atmosfera luminosa e accogliente. Da qui si ha accesso diretto al giardino, che può essere ulteriormente personalizzato e che offre una varietà di possibilità. La moderna cucina componibile è adiacente alla zona giorno/pranzo ed è dotata di tutti gli elettrodomestici di alta qualità. Funzionalità e design accattivante vanno di pari passo, rendendo cucinare e mangiare un piacere. Sono disponibili in totale cinque stanze ben proporzionate. La camera da letto principale offre un comodo rifugio e dispone anche di una cabina armadio separata. Altre tre camere da letto offrono opzioni di utilizzo flessibili: che si tratti di camerette per bambini, ufficio o camere per gli ospiti, si rimane adattabili. Due bagni dal design elegante presentano elementi di design selezionati e colpiscono per gli accessori contemporanei e i materiali di alta qualità. Un altro punto di forza di questa proprietà è la sua completa dotazione tecnica: il riscaldamento a pavimento a risparmio energetico garantisce temperature confortevoli e un clima interno piacevole in tutta la casa, compreso il seminterrato. Il seminterrato comprende anche un'ulteriore camera per gli ospiti con spogliatoio, due ripostigli e il locale caldaia con lavanderia. Le finiture generali sono di alto livello: pavimenti moderni, dettagli accattivanti nei bagni e un'elegante scala completano il quadro. Grazie alla costruzione ben progettata e alle condizioni impeccabili della casa, potrete beneficiare di bassi costi di manutenzione e di un'eccellente efficienza energetica. Questa casa indipendente offre una straordinaria combinazione di comfort abitativo, ampi spazi abitativi e comfort moderni: una proprietà che offre ai suoi futuri residenti una casa confortevole. Contattateci per organizzare una visita e verificare di persona.

Codice oggetto: 25122107 - 86856 Hiltenfingen

## Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 25122107 - 86856 Hiltenfingen

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25122107 - 86856 Hiltenfingen

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 4.9.2030.  
Endenergiebedarf beträgt 21.70 kwh/(m²\*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.

Codice oggetto: 25122107 - 86856 Hiltenfingen

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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