

Hilttenfingen

# RESERVIERT: Neuwertiges, familienfreundliches Einfamilienhaus in ruhiger Wohnlage

Número da propriedade: 25122107



PREÇO DE COMPRA: 729.000 EUR • ÁREA: ca. 176 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 592 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25122107 - 86856 Hilttenfingen

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25122107 - 86856 Hiltenfingen

## Numa vista geral

Número da propriedade	25122107
Área	ca. 176 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	5
Quartos	4
Casas de banho	2
Ano de construção	2020

Preço de compra	729.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 87 m²
Móveis	WC de hóspedes, Cozinha embutida

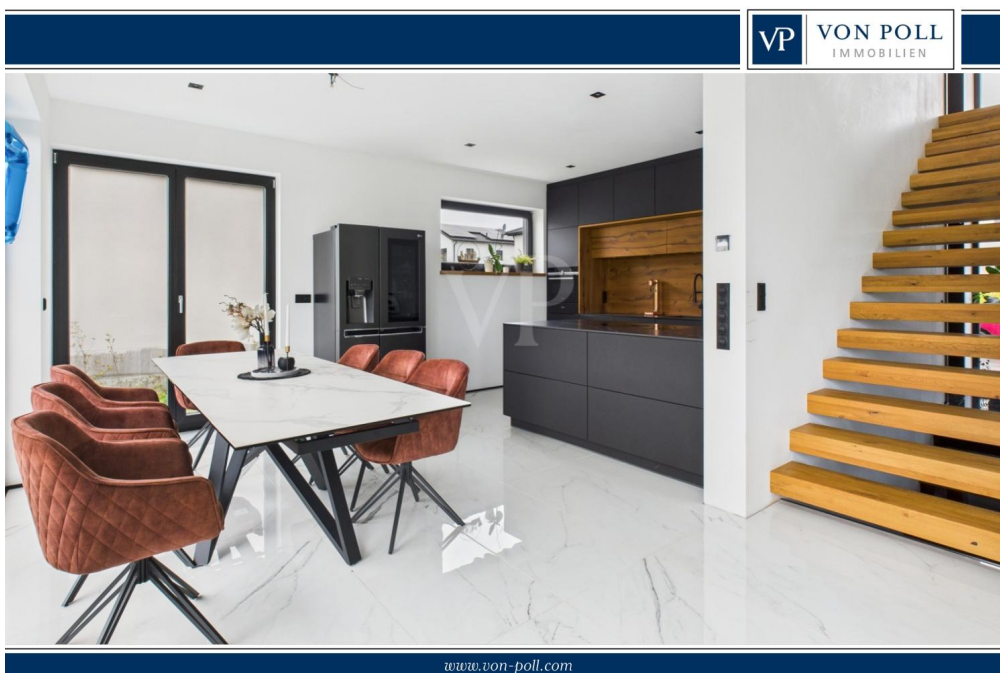
Número da propriedade: 25122107 - 86856 Hilttenfingen

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	21.70 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	04.09.2030	Classificação energética	A+
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2020

Número da propriedade: 25122107 - 86856 Hilttenfingen

## O imóvel



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





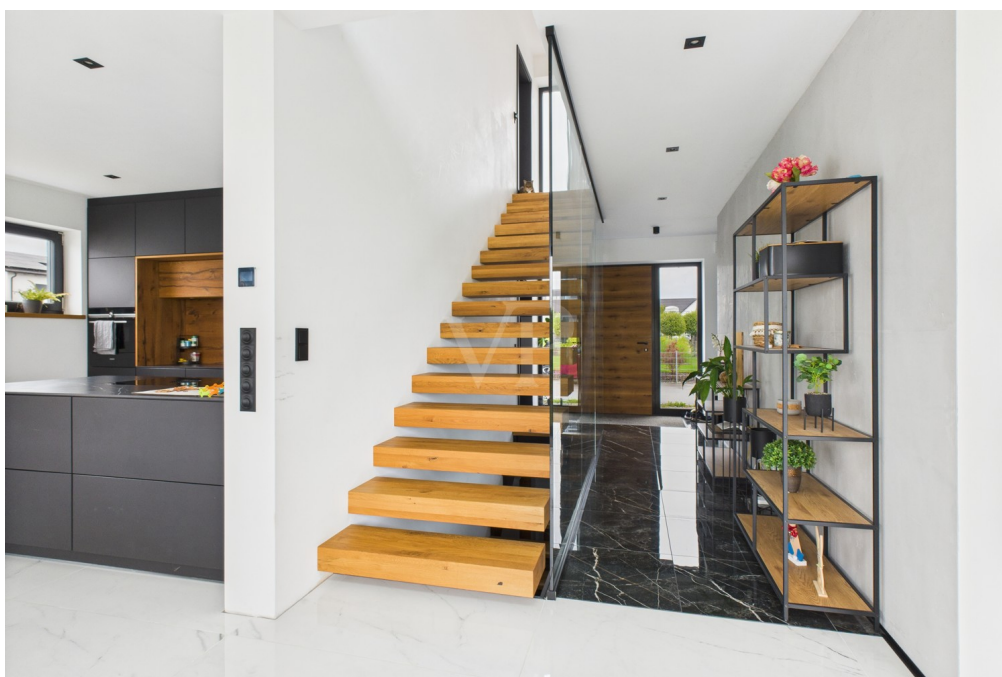
Número da propriedade: 25122107 - 86856 Hiltenfingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25122107 - 86856 Hiltenfingen

## O imóvel





Número da propriedade: 25122107 - 86856 Hiltenfingen

## O imóvel





Número da propriedade: 25122107 - 86856 Hiltenfingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25122107 - 86856 Hiltenfingen

## O imóvel





VP VON POLL  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Número da propriedade: 25122107 - 86856 Hiltenfingen

## O imóvel



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)

Número da propriedade: 25122107 - 86856 Hiltenfingen

## Uma primeira impressão

Dieses moderne Einfamilienhaus wurde im Jahr 2020 in massiver Bauweise auf einem großzügigen Grundstück von ca. 592 m<sup>2</sup> erstellt. Mit einer durchdachten Raumaufteilung und hochwertiger Ausstattung erfüllt dieses Haus die Ansprüche an zeitgemäßes und komfortables Wohnen.

Bereits beim Betreten des Hauses fällt die Großzügigkeit der Aufteilung ins Auge. Der offen gestaltete Wohn-Ess-Bereich bildet das Herzstück der Immobilie und überzeugt durch große bodentiefe Fenster, die für ein helles und freundliches Ambiente sorgen. Von hier aus gelangen Sie direkt in den Garten, den Sie noch individuell gestalten können und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet.

Die moderne Einbauküche grenzt direkt an den Ess-/Wohnbereich und ist mit sämtlichen hochwertigen Geräten ausgestattet. Funktionalität und ansprechendes Design gehen hier Hand in Hand, was das Kochen und Genießen zum Vergnügen macht.

Insgesamt stehen Ihnen fünf gut geschnittene Zimmer zur Verfügung. Das Hauptschlafzimmer bietet einen komfortablen Rückzugsort und punktet zusätzlich mit einer separaten Ankleide. Drei weitere Schlafzimmer ermöglichen individuelle Nutzungsmöglichkeiten – ob als Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer, Sie bleiben flexibel. Zwei stilvoll gestaltete Badezimmer sind mit ausgesuchten Designelementen ausgestattet und überzeugen durch zeitgemäße Armaturen sowie hochwertige Materialien. Ein weiteres Highlight dieser Immobilie ist die umfangreiche technische Ausstattung: Die energieeffiziente Fußbodenheizung sorgt im gesamten Haus, inklusive Keller, für behagliche Temperaturen und ein angenehmes Raumklima. Zusätzlich enthält der Keller ein weiteres Gästezimmer mit Ankleide sowie zwei Räume und den Heizungsraum mit Waschküche.

Die Ausstattung ist insgesamt hochwertig: Moderne Bodenbeläge, ansprechende Details in den Badezimmern und eine stilvolle Treppe runden das Gesamtbild ab. Durch die durchdachte Bauweise und den neuwertigen Zustand des Hauses profitieren Sie von niedrigen Unterhaltskosten wie auch von einer hervorragenden Energieeffizienz. Dieses Einfamilienhaus überzeugt durch eine ausgezeichnete Kombination aus Wohnkomfort, großzügigen Flächen und moderner Ausstattung – eine Immobilie, die ihren zukünftigen Bewohnern ein komfortables Zuhause bietet.

Kontaktieren Sie uns gerne für eine Besichtigung und überzeugen Sie sich selbst.



Número da propriedade: 25122107 - 86856 Hiltenfingen

## Detalhes do equipamento

- 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 da propriedade: 25122107 - 86856 Hiltenfingen

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25122107 - 86856 Hilttenfingen

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 25122107 - 86856 Hiltenfingen

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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