

Fischach

# Modernes Einfamilienhaus in ruhiger Lage, sofort bezugsbereit

Número da propriedade: 25122054



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

PREÇO DE COMPRA: 665.000 EUR • ÁREA: ca. 235 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 7 • ÁREA DO TERRENO: 940 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25122054 - 86850 Fischach

- 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: 25122054 - 86850 Fischach

## Numa vista geral

|                        |                                                                    |                             |                                                                                    |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Número da propriedade  | 25122054                                                           | Preço de compra             | 665.000 EUR                                                                        |
| Área                   | ca. 235 m²                                                         | Natureza                    | Casa unifamiliar / Moradia                                                         |
| Forma do telhado       | Telhado de sela                                                    | Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises          |
| Disponibilidade        | 01.06.2025                                                         | Modernização / Reciclagem   | 2024                                                                               |
| Quartos                | 7                                                                  | Tipo de construção          | Sólido                                                                             |
| Quartos                | 6                                                                  | Móveis                      | Terraço, WC de hóspedes, Sauna, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida |
| Casas de banho         | 2                                                                  |                             |                                                                                    |
| Ano de construção      | 2017                                                               |                             |                                                                                    |
| Tipo de estacionamento | 1 x Car port, 1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem |                             |                                                                                    |

Número da propriedade: 25122054 - 86850 Fischach

## Dados energéticos

|                                   |                               |                                                          |                                   |
|-----------------------------------|-------------------------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento por chão radiante | Certificado Energético                                   | Certificado de consumo de energia |
| Fonte de Energia                  | Pellet                        | Consumo final de energia                                 | 38.50 kWh/m²a                     |
| Certificado Energético válido até | 09.09.2034                    | Classificação energética                                 | A                                 |
| Aquecimento                       | Pellet-Fuelled                | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 2017                              |



Número da propriedade: 25122054 - 86850 Fischach

## O imóvel





Número da propriedade: 25122054 - 86850 Fischach

## O imóvel



Número da propriedade: 25122054 - 86850 Fischach

## O imóvel



Número da propriedade: 25122054 - 86850 Fischach

## O imóvel





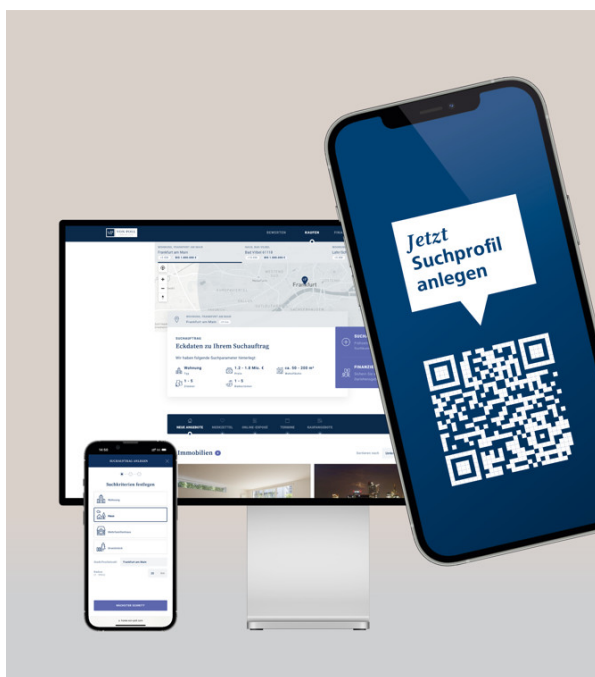
Número da propriedade: 25122054 - 86850 Fischach

## O imóvel



Número da propriedade: 25122054 - 86850 Fischach

## O imóvel



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

**VON POLL**  
IMMOBILIEN

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: 25122054 - 86850 Fischach

## O imóvel





Número da propriedade: 25122054 - 86850 Fischach

## Uma primeira impressão

Dieses moderne Einfamilienhaus, erbaut im Jahr 2017, vereint beste technische Ausstattung und ein durchdachtes Energiekonzept. In einer ruhigen Wohngegend gelegen bietet die Immobilie mit einer Wohnfläche von 235 m<sup>2</sup> viel Platz für die ganze Familie. Die offene Raumgestaltung sorgt für ein großzügiges Wohnambiente. Große Fensterflächen garantieren viel Tageslicht und schaffen eine freundliche Atmosphäre. Ein Schwedenofen im Wohn- und Essbereich sorgt an kühlen Tagen für wohlige Wärme und Gemütlichkeit. Die neue Einbauküche ist mit einer Doppelglasschiebetür vom Wohn- und Essbereich getrennt. So bleibt der offene Charakter erhalten. Zwei voll ausgestattete Bäder bieten ausreichend Komfort. Ein weiteres Gäste-Bad steht Ihnen weiterhin zur Verfügung. Ein besonderes Highlight ist neben der großen Terrasse Richtung Süden die integrierte Sauna. Energieeffizienz und Nachhaltigkeit stehen bei diesem Haus im Fokus: Das Haus ist mit einer neuen Pelletsheizung mit Fußbodenheizung ausgestattet. 3-fach verglaste Fenster sorgen für eine optimale Wärmedämmung. Die Solaranlage senkt nachhaltig die laufenden Kosten. Eine Zisterne mit Pumpe ermöglicht eine nachhaltige Nutzung des Regenwassers für Garten und Haushalt. Einzugsbereit und bis ins Detail durchdacht. Wir freuen uns auf die Besichtigung mit Ihnen.

Número da propriedade: 25122054 - 86850 Fischach

## Detalhes do equipamento

- ruhige Wohnlage
- Fußbodenheizung
- 3-fach verglaste Fenster
- Solaranlage
- Energieeffizienzklasse A!!
- sofort bezugsbereit
- Be- und Entlüftungsanlage
- 2 Bäder
- 1 Gäste-WC
- Sauna
- Schwedenofen
- elektr. Jalousien
- elektr., autom. Rollladen im gesamten Haus
- Wallbox
- Garage
- Einkaufsmöglichkeiten und Infrastruktur in unmittelbarer Nähe

Número da propriedade: 25122054 - 86850 Fischach

## Tudo sobre a localização

Mitten in der Natur in weitläufiger Landschaft liegt ca. 23 km süd-westlich von Augsburg die beschauliche Gemeinde Markt Fischach mit seinen knapp 5.000 Einwohnern im Erholungsgebiet Naturpark Augsburg - Westliche Wälder. Der Ort bietet sehr gute Einkaufsmöglichkeiten, Arztpraxen, kulturelle Einrichtungen, Freizeit- und Erholungseinrichtungen, mehrere Kindergärten mit ausreichend Krippenplätzen sowie eine Grund- und Mittelschule mit M-Zug, Mittagsbetreuung und Ganztagsangebot. Die zentrale Lage inmitten der Erholungslandschaft Stauden ermöglicht ein herrliches Naturerlebnis sowie tolle Wanderungen und Radtouren. Hier lässt sich die Landschaft des Voralpenlandes genießen. Der Stauden-Meditationsweg oder auch die Kartoffeltour sind Beispiele für die Bewegung im Einklang mit der Natur. Besonders hervorzuheben ist das Naturfreibad Fischach mit biologischer Selbstreinigung, das inzwischen eine der attraktivsten Freizeitanlagen der Region darstellt. Die Kreisverbindungsstraße A 2 von Fischach in Nord-Süd-Richtung verknüpft den Zentralort Fischach über Aretsried mit der B 300. Die Autobahn A 8 bei Adelsried ist in knapp 15 Minuten erreichbar. Ein weiterer Pluspunkt ist der Bahnhof im ca. 10 Minuten entfernten Gessertshausen, der Sie in ca. 17 Minuten nach Augsburg, in rund einer Stunde nach München oder in ca. 50 Minuten nach Ulm befördert.

Número da propriedade: 25122054 - 86850 Fischach

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.9.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 38.50 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pellet. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017. Die Energieeffizienzklasse ist A.



Número da propriedade: 25122054 - 86850 Fischach

## Pessoa de contacto

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

Gabriele Gräf

---

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse Augsburg

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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