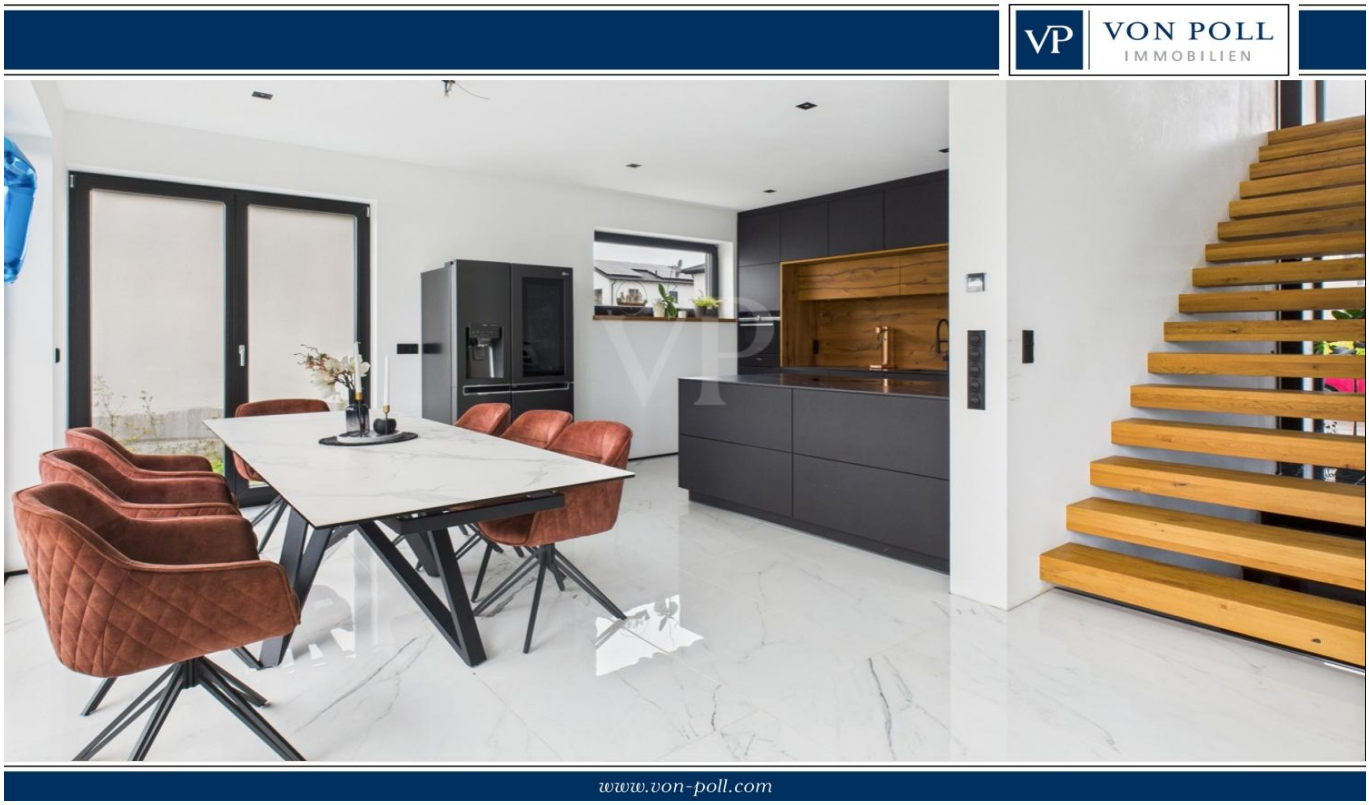
Hiltenfingen

Neuwertiges, familienfreundliches Einfamilienhaus in ruhiger Wohnlage

Objektnummer: 25122107



KAUFPREIS: 729.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 176 m² • **ZIMMER:** 5 • **GRUNDSTÜCK:** 592 m²

Objektnummer: 25122107 - 86856 Hiltenfingen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25122107 - 86856 Hiltenfingen

Auf einen Blick

Objektnummer	25122107
Wohnfläche	ca. 176 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	2020

Kaufpreis	729.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 87 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 25122107 - 86856 Hiltenfingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	04.09.2030
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	21.70 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	2020

Objektnummer: 25122107 - 86856 Hiltenfingen

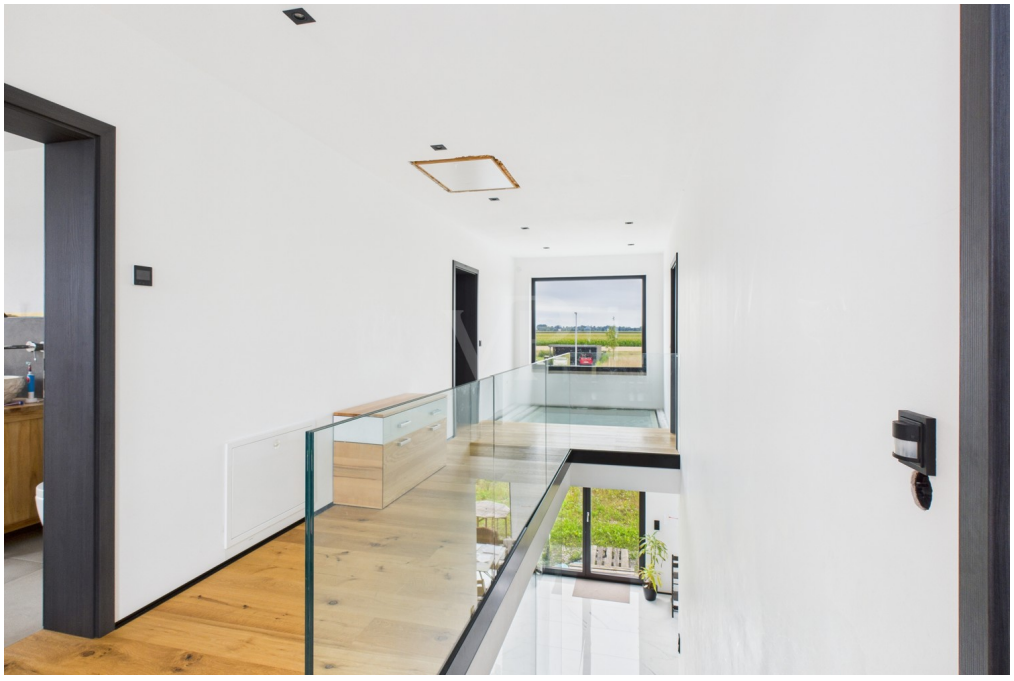
Die Immobilie

Objektnummer: 25122107 - 86856 Hiltenfingen

Die Immobilie

Objektnummer: 25122107 - 86856 Hiltenfingen

Die Immobilie



Objektnummer: 25122107 - 86856 Hiltenfingen

Die Immobilie

Objektnummer: 25122107 - 86856 Hiltenfingen

Die Immobilie

Objektnummer: 25122107 - 86856 Hiltenfingen

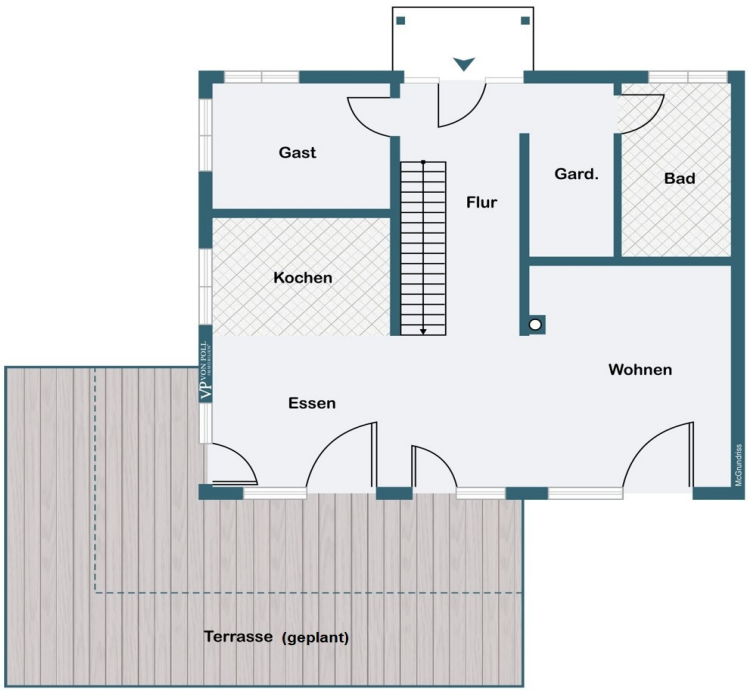
Die Immobilie

Objektnummer: 25122107 - 86856 Hiltenfingen

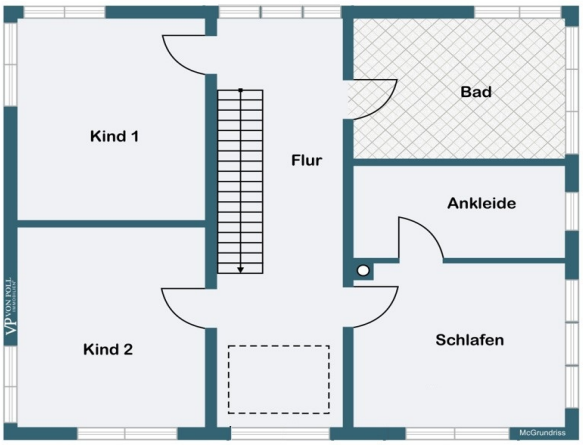
Die Immobilie

Objektnummer: 25122107 - 86856 Hiltenfingen

Grundrisse



Erdgeschoss



Obergeschoss

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25122107 - 86856 Hiltenfingen

Ein erster Eindruck

Dieses moderne Einfamilienhaus wurde im Jahr 2020 in massiver Bauweise auf einem großzügigen Grundstück von ca. 592 m² 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.

Objektnummer: 25122107 - 86856 Hiltenfingen

Ausstattung und Details

- 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

Objektnummer: 25122107 - 86856 Hiltenfingen

Alles zum Standort

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 Fachgschäfte 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.

Objektnummer: 25122107 - 86856 Hiltenfingen

Sonstige Angaben

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 Handelsregisterauszugs, 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.

Objektnummer: 25122107 - 86856 Hiltenfingen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergasse, 86150 Augsburg
Tel.: +49 821 - 50 89 062 1
E-Mail: augsburg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com