

Exposé

Erdgeschosswohnung in Fischach

4 ZKB



Objekt-Nr. **OM-275773**
Erdgeschosswohnung

Verkauf: **288.000 €**

Ansprechpartner:
Jutta Hädinger

Augsburger Str. 2 b
86850 Fischach
Bayern
Deutschland

Baujahr	1995	Zustand	gepflegt
Etagen	1	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	104,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Öl	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	24.000 €	Stellplätze	3
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die ruhige und gepflegte 4 Zimmer Wohnung befindet sich im Erdgeschoss, mit eigenem Eingang, in einer Wohnanlage mit 20 Einheiten (Bj. 1995) mitten im Zentrum von Fischach.

Zur Wohnung gehört eine Terrasse und ein Gartenanteil zur Alleinnutzung.

Ausgestattet ist die 104 m² große Wohnung, mit zwei Bädern und einem Gäste-WC. Die Bäder sind wandhoch gefliest.

Zur Wohnanlage gehört weiterhin, ein eigener Fahrradkeller, sowie ein Waschraum für Waschmaschine und Trockner.

Ihr Auto findet entweder auf einem der drei Stellplätze Platz, welche zur Wohnung gehören oder Sie parken es auf dem zur Wohnung gehörenden Duplex TG-Stellplatz. Die Tiefgarage wurde im Jahr 2022 aufwendig saniert.

Die Wohnung ist ab sofort frei.

Ausstattung

ZUSAMMENFASSUNG:

- + Erdgeschosswohnung mit separatem Eingang
- + Wohnfläche 104 m²
- + Baujahr 1995
- + Energieausweis (155,5 kWh/m²)
- + zwei Bäder
- + Gäste-WC
- + Gartenanteil zur Alleinnutzung
- + Terrasse
- + Holzfenster mit Doppelverglasung
- + Bäder sind wandhoch gefliest
- + Laminatfußboden
- + Teppichboden
- + Zentralheizung (Öl)
- + Massive Bauweise
- + Duplex Tiefgaragenstellplatz
- + Außenstellplätze 3 Stück
- + Fahrradkeller
- + Waschraum im Keller
- + Ab sofort frei.
- + Tiefgarage wurde im Dez. 22 aufwendig saniert
- + Preis: 288`000.- €
- + Duplex TG-Stellplatz 10`000.- €

+ 2/3 Stellplätze a 7000.- €

+ GESAMMTPREIS NEU 312`000.- € inkl. 5% Nachlass

+ Keine Maklergebühr

Fußboden:

Laminat, Teppichboden

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Gäste-WC

Sonstiges

Sollte Ihr Interesse geweckt sein, freue ich mich, Ihnen bei einem persönlichen Besichtigungstermin das Objekt vorstellen zu dürfen.

Es fallen keine Provisionen an, da Sie das Objekt direkt vom Eigentümer erwerben.

Lage

Der Markt Fischach, mit seinen 5000 Einwohnern, bietet alles was für den täglichen Bedarf benötigt wird. Verschiedene Supermärkte, Bäckereien, Restaurants, Tankstellen, Frisöre, Arztpraxen, Apotheke, Massage-Praxis und eine Physiotherapie-Praxis.

Fischach ist bestens in das regionale Verkehrsnetz integriert.

In 10 Minuten erreichen Sie den Bahnhof in Gessertshausen und sind in 17 Minuten in Augsburg oder in einer Stunde in München.

Die Kreisverbindungsstraße A 2 von Fischach in Nord-Süd-Richtung verknüpft den Zentralort Fischach über Aretsried mit der B 300.

Die Autobahn A 8 in Adelsried erreichen sie in 15 Minuten.

Neu: "Im Jahr 2027 soll die Staudenbahn nach über 35 Jahren Stillstand wieder regelmäßig durch die westlichen Wälder fahren. Von Gessertshausen über Fischach bis nach Langenneufnach sollen künftig wieder moderne Züge durch den Landkreis Augsburg rollen – im Idealfall elektrifiziert." <https://www.region-a3.com/news/staudenbahn/>

Fischach liegt mitten in den Stauden, dem "Naturpark Westliche Wälder" und bietet für Alt und Jung herrliche Freizeitmöglichkeiten wie Wandern, Radfahren, kulturelle Angebote und Veranstaltungen in der Staudenlandhalle (Konzerte, Kabarett).

Nicht zu vergessen ist das viel besuchte Naturfreibad mit biologischer Selbstreinigung. Die Gemeinde Fischach bietet somit eine hohe Lebensqualität in einer ruhigen und ländlichen Atmosphäre.

In Fischach befinden sich drei Kindergärten mit ausreichend Krippenplätzen, sowie eine Grundschule und Mittelschule mit M-Zug.

Weiterführende Schulen, wie Realschule und Gymnasium sind mit den Busverbindungen nach Ursberg, Diedorf oder Neusäß, bestens zu erreichen.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	155,50 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



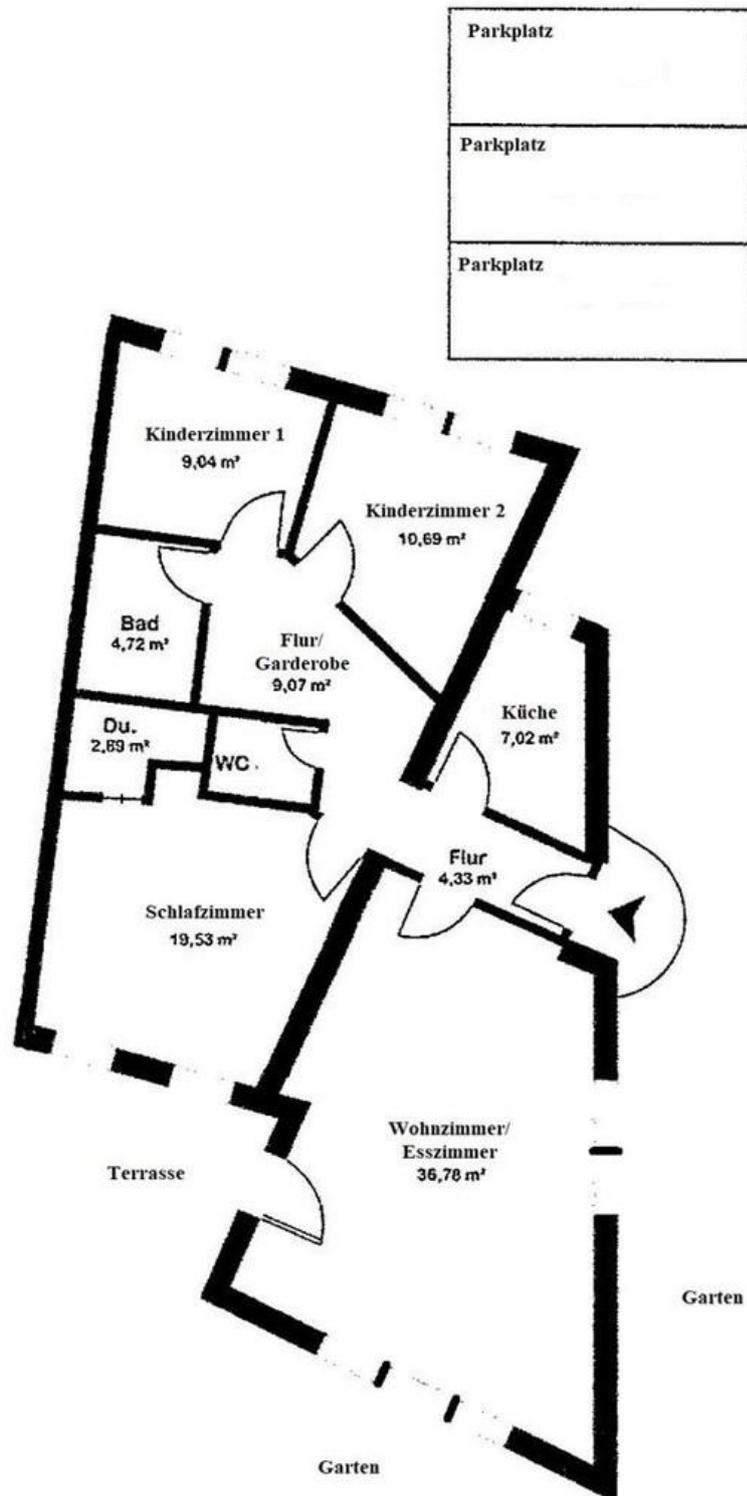
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

Parkplatz
Parkplatz
Parkplatz

