

# Exposé

## Einfamilienhaus in Türkheim

**Luxus-Oase am Waldrand: Modernes A + Effizienzhaus mit Pool und Top Bahnanbindung!**



Objekt-Nr. OM-376908

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **795.000 €**

Ansprechpartner:  
Gerd

86842 Türkheim  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2013	Zustand	Neuwertig
Grundstücksfläche	800,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Etagen	2	Badezimmer	1
Zimmer	5,50	Garagen	1
Wohnfläche	160,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	50,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Strom	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Einziehen, durchatmen und den Alltag vergessen: Dieses exklusive, neuwertige Einfamilienhaus vereint modernste Architektur mit absoluter Privatsphäre. Auf 160 qm lichtdurchfluteter Wohnfläche erwartet Sie ein durchdachter, offener Grundriss der höchste Wohnansprüche erfüllt. Dank der erstklassigen Energieeffizienzklasse A+ und einer modernen Wärmepumpe mit Lüftungsanlage wohnen Sie hier vollkommen zukunftsicher und nachhaltig.

Das 800 qm große Grundstück ist ein wahres Paradies. Es liegt idyllisch und uneinsehbar direkt am Waldrand an einer ruhigen Spielstraße- ideal für Familien und Ruhesuchende. Highlight des Außenbereichs ist der private Pool, die 100 qm große Terrasse mit 24 qm Überdachung und elektrischer Markise. Urlaubsfeeling garantiert!

Ausstattung: Energieeffizienz Klasse A+ dank moderner Luft Wasser Wärmepumpe mit integrierter Lüftungsanlage. (extrem niedrige Nebenkosten)

Wohnkonzept: Offener, moderner Schnitt mit großzügigem Wohn-/Essbereich (Küche inkl.) und Kamin (inkl.)

Grundstück: 800 qm absolut uneinsehbar für max. Privatsphäre

Garten-Highlight: Eigener Pool und direkte Waldrandlage.

Sicherheit und Ruhe: Gelegen an einer Verkehrsberuhigten Spielstraße

Verkauf von Privat: Sie sparen die Maklerprovision!

Die Lage bietet die perfekte Symbiose aus Naturidylle und erstklassiger Verkehrsanbindung- ideal für alle, die in den Metropolen arbeiten, aber im Grünen leben wollen.

Bahn Anbindung: Nur 5 Minuten Fußweg zum Bahnhof (direkte Verbindung nach München, Augsburg etc.)

Autobahn: Nur 1,5 km zur A 96- perfekte Anbindung für Autofahrer

## Ausstattung

Wohnen- Kochen- Essen 52 qm mit Einbauküche

1 Bad und 1 separates WC

Gäste WC

5,5 Zimmer

Technikraum mit Wärmepumpe mit zentraler Lüftungsanlage und Waschmaschinenanschluss/Trockner

Großer Kaminofen

Alle Zimmer mit Netzwerk und Sat TV-Anschluss, Glasfaser

Dachboden (Stauraum)

Garage mit elektrischem Tor/Wallbox, von der Terrasse aus begehbar

Carport für PKW, 2 zusätzliche PKW-Stellplätze

Ca. 100 qm Terrasse, über 3 Stufen miteinander verbunden, 24 qm überdacht mit Echtglas und elektrischer Markise/ Seitenmarkise

Grundstück komplett eingezäunt, nicht einsehbarer, sehr gepflegter Garten

Gartenhaus und Carport für unterstellen der Gartenmöbel im Winter

Pool (7 x 3,5 Meter, 1,50 Meter tief)

Solardusche

**Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

sofort frei

## Lage

Türkheim ist eine kleine Marktgemeinde mit 7.600 Einwohnern im Unterallgäu. Mit einer hervorragenden Verkehrsanbindung an die A96 und nur 5 Minuten zu Fuß von ihrem neuen Haus zum Bahnhof ist Türkheim sehr attraktiv. Mit dem Zug erreichen Sie schnell und mehrmals stündlich, Buchloe, Bad Wörishofen, Augsburg, München, Mindelheim oder Memmingen. Diese sehr gute Verkehrsanbindung macht Türkheim vor allem für Pendler attraktiv. Für Familien bietet die hervorragende Infrastruktur eine hohe Lebensqualität. Viele Einkaufsmöglichkeiten im Umkreis von 2 Km, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Kindergarten, Ärzte, Tierarzt. Ein modernes Freibad und der Golfplatz runden das Angebot ab. Das Allgäu selber lädt zu den verschiedenen Freizeitaktivitäten wie Skifahren, Fahrradfahren oder Wandern ein. Auch die Therme in Bad Wörishofen erreichen Sie mit dem Auto in nur wenigen Minuten.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	26,61 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+



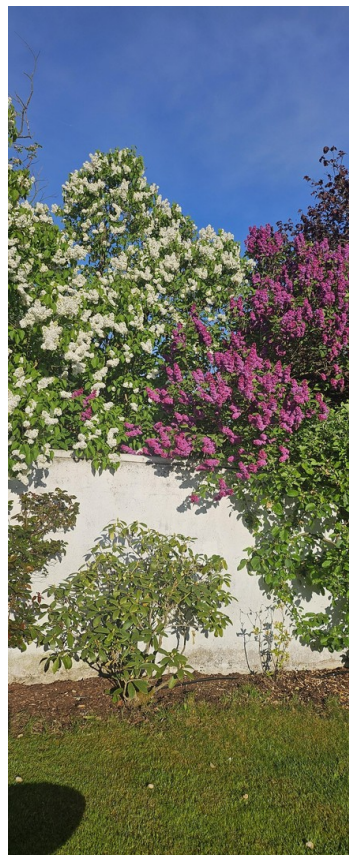
## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom<sup>1</sup> 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

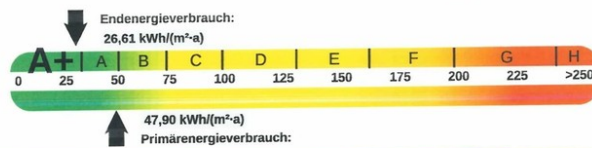
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: **BY-2025-005728538**

3

### Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 17,88 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent/(m<sup>2</sup>·a)



Endenergieverbrauchs dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

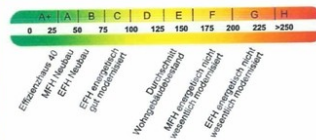
**26,61 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**

### Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>2</sup>	Primär-energie-faktor	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Wasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima faktor
Von	bis						
01.2021	12.2021	Strom	1,80	5.150,00	927,00	4.223,00	0,89
01.2022	12.2022	Strom	1,80	5.100,00	918,00	4.182,00	1,03
01.2023	12.2023	Strom	1,80	5.000,00	900,00	4.100,00	1,06

weitere Einträge in Anlage

### Vergleichswerte Endenergie<sup>3</sup>



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

### Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das Gebäudeenergiegesetz vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>n</sub>) nach dem Gebäudeenergiegesetz, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> gegebenenfalls auch Leerlaufzuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>3</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus



