

# Exposé

## Einfamilienhaus in Gablingen

**KfW-40 Haus in ruhiger Südhanglage – sofort einziehen  
statt bauen**



Objekt-Nr. OM-383740

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **1.195.000 €**

Mobil: 0176 10367348

Kaffeeberg 32  
86456 Gablingen  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2016	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	928,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	5,00	Garagen	1
Wohnfläche	204,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Strom	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

EINZIEHEN STATT BAUEN – KfW-40-HAUS IN SÜDHANGLAGE MIT WEITBLICK

Fertig geplant, hochwertig gebaut und sofort bezugsbereit: Dieses Einfamilienhaus bietet Ihnen maximale Wohnqualität ohne Bauzeit, ohne Stress und ohne Kostenrisiko.

ENERGIE & ZUKUNFTSSICHERHEIT

- KfW-40 Effizienzhaus (Massivbau)
- Sole-Wärmepumpe + PV-Anlage (12,5 kWp) + Wallbox
- Glasfaseranschluss
- Zentrale Lüftung

→ Niedrige laufende Kosten & maximale Unabhängigkeit

Stellen Sie sich vor: Frühstück auf der Südterrasse mit freiem Blick, Kinder im Garten, abends Entspannung in der eigenen Sauna oder vor dem Kamin.

RUHIGE SÜDHANGLAGE OHNE DURCHGANGSVERKEHR

Sackgasse, unverbaubarer Blick und maximale Privatsphäre – kombiniert mit schneller Anbindung an Augsburg und die A8.

## Ausstattung

--- NACHHALTIGKEIT & TECHNIK ---

- EFFIZIENZ: KfW-40 Effizienzhaus (Massiv-Ziegelbauweise) mit Sole-Wärmepumpe.
- AUTARKIE: 12,5 kWp Photovoltaikanlage inkl. Wallbox für E-Mobilität.
- KLIMA: Zentrale Lüftungsanlage & hochwertige Holz-Alufenster für perfektes Raumklima.
- CONNECTIVITY: Glasfaseranschluss direkt im Haus.

--- WOHNKOMFORT & DESIGN ---

- FEUERSTELLE: Exklusiver Brunner-Eckkamin (neueste Technik mit Speichermasse).
- AMBIENTE: 204 m<sup>2</sup> lichtdurchflutete Wohnfläche mit zeitlosen, langlebigen Materialien.
- WELLNESS: Private Fass-Sauna im Außenbereich als eigene Wellnessoase.

--- AUSSENANLAGEN & GRUNDSTÜCK ---

- FREIRAUM: Ca. 928 m<sup>2</sup> Südhang-Grundstück, meisterhaft terrassiert.
- TERRASSEN: Zwei großzügige Südterrassen mit unverbaubarem Weitblick.
- FAMILIE: Eigener Spielbereich für Kinder & weitläufiger Garten zur Erholung.
- STAURAUM: Große Garage (SUV-geeignet) sowie ein massiver Schuppen.

Stellen Sie sich vor: Frühstück auf der Südterrasse mit freiem Blick, Kinder im Garten, abends Entspannung in der eigenen Sauna oder vor dem Kamin.

### Fußboden:

Parkett, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Duschbad, Sauna, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Solche Objekte in dieser Lage und Energiequalität sind selten verfügbar.

Besichtigungen erfolgen ausschließlich nach vorheriger Abstimmung mit Finanzierungsnachweis.

## Lage

STADTNAH & NATURNAH: DIE PERFEKTE BALANCE

Genießen Sie exklusive Ruhe in einer sonnigen Südhanglage am Ende einer Sackgasse (Wendeplatte) mit unverbaubarem Weitblick.

DIE ANBINDUNG AUF EINEN BLICK:

- 13 Min. zum Universitätsklinikum Augsburg
- 06 Min. zur Autobahn A8 (Richtung München/Stuttgart)
- 08 Min. zur B17 / B2 – optimale regionale Vernetzung
- Natur direkt vor der Tür: Ideale Kombination aus Erholung und städtischer Infrastruktur.

Diese Lage bietet maximale Privatsphäre ohne Durchgangsverkehr und ist gleichzeitig der perfekte Ausgangspunkt für Pendler im Wirtschaftsraum Augsburg/München.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	21,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+



## Exposé - Galerie



Kamin (EG)

# Exposé - Galerie



Kamin (EG)



Wohnzimmer (EG)



Sitzecke (EG)

# Exposé - Galerie



Wohn- und Esszimmer (EG)



Esszimmer (EG)

# Exposé - Galerie



Küche (EG)



Küche (EG)

# Exposé - Galerie



Küche (EG)



Gästezimmer / ehem. Büro (EG)

# Exposé - Galerie



Gästezimmer / ehem. Büro (EG)



Gäste WC (EG)

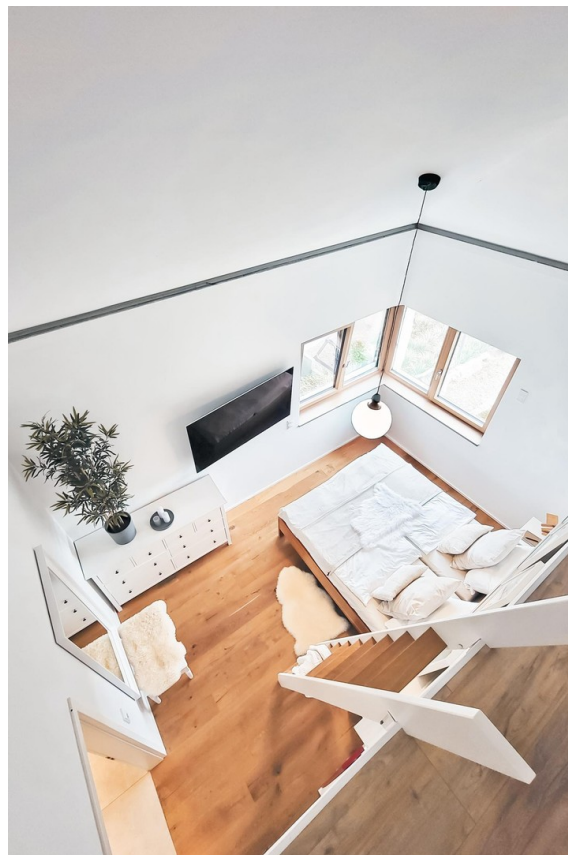


Flur (1. OG)

# Exposé - Galerie



Eltern-Schlafzimmer (1.OG)



Eltern-Schlafzimmer (1.OG)

# Exposé - Galerie



Eltern-Schlafzimmer (1.OG)



Eltern-Bad (1.OG)

# Exposé - Galerie



Eltern-Bad (1.OG)



Eltern-Bad (1.OG)

# Exposé - Galerie



Eltern-Badewanne (1.OG)



Kinderzimmer 1 (1. OG)

# Exposé - Galerie



Spielplatz (Aussicht 1. OG)



Kinderzimmer 2 (1. OG)

# Exposé - Galerie



Kinderz. 2 (Ausgang zum DG)



Kinder Bad (1. OG)

# Exposé - Galerie



Terrasse - Süd



Hausansicht (Baum entfernt)

# Exposé - Galerie



Hausansicht Süd



Eingang



Terrasse Süd

# Exposé - Galerie



Hausansicht Süd

# Exposé - Grundrisse



EG



1.OG

# Exposé - Grundrisse



## LEGENDE

- 01 Galerie
- 02 Schlafbereich
- 03 Dachboden
- 04 Galerie



DG