

# Exposé

## Einfamilienhaus in Pöttmes

### Energieeffizientes Einfamilienhaus in ruhiger Ortsrandlage



Objekt-Nr. OM-405192

### Einfamilienhaus

Verkauf: **634.999 €**

Ansprechpartner:  
Christian Augustin

86554 Pöttmes  
Bayern  
Deutschland

|                   |                    |              |                   |
|-------------------|--------------------|--------------|-------------------|
| Baujahr           | 2013               | Übernahme    | Nach Vereinbarung |
| Grundstücksfläche | 665,00 m²          | Zustand      | Neuwertig         |
| Etagen            | 2                  | Schlafzimmer | 2                 |
| Zimmer            | 4,00               | Badezimmer   | 1                 |
| Wohnfläche        | 136,00 m²          | Garagen      | 2                 |
| Nutzfläche        | 60,00 m²           | Stellplätze  | 2                 |
| Energieträger     | Luft- /Wasserwärme | Heizung      | Fußbodenheizung   |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Neuwertiges, modernes, energieeffizientes und charmantes Einfamilienhaus in sehr ruhiger Ortsrandlage. Das Haus präsentiert sich in massiver Ziegelbauweise mit Wärmeverbundsystem und einem modernen Heizungssystem bestehend aus Fußbodenheizung und einer Luft-Wasser-Wärmepumpe der Marke Stiebel Eltron. Die Fenster bestehen aus einer modernen 3-fach Verglasung. Aufgrund dieser Systeme kann das Haus effizient und somit kostengünstig unterhalten werden. Hinzu kommt, dass der im Wohnbereich befindliche Speicherofen mit Sichtfenster für zusätzliche wohlige Wärme sorgen kann. Des Weiteren bietet das Haus, welches 2 Vollgeschosse besitzt und somit ohne störende Ecken und Winkel im Obergeschoss auskommt, mit 136m<sup>2</sup> ausreichend Platz für Familien. Der eingewachsene Garten mit zahlreichen Blumen und Sträuchern, einem Grillplatz sowie einem rustikalen Gartenhäuschen lädt zum entspannen ein.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Das freistehende Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohnlage direkt in Pöttmes, einer charmanten Marktgemeinde im Landkreis Aichach-Friedberg mit allen täglichen Bereichen vor Ort.

Pöttmes liegt verkehrsgünstig zwischen Augsburg, Neuburg an der Donau und Ingolstadt. Besonders für Berufspendler geeignet, die ein ruhiges Landleben mit guter Anbindung an größere Städte bevorzugen. Mittels der Bundesstraße B300 sind die beiden Autobahnen A8 und A9 in kurzer Zeit zu erreichen, was eine schnelle Verbindung zu den Großstädten München (ca. 1h), Augsburg (ca. 25min.) und Nürnberg (ca. 1,5h) ermöglicht. Eine S-Bahnanbindung befindet sich in Altomünster (ca. 32min) oder Markt Indersdorf (ca. 40min).

Das freistehende Haus befindet sich in einer ruhigen, gepflegten sowie gewachsenen Wohnsiedlung mit angenehmer Nachbarschaft. Bereiche des täglichen Bedarfs sind alle im Ort fußläufig erreichbar:

- Supermärkte (EDEKA, LIDL, Netto, usw.)
- Bäckereien (Ihle, Aroma, Schlegel, usw.)
- Cafes und Restaurants
- Metzgereien
- Hotel
- Ärztehaus, Zahnärzte und Apotheken
- Kindergärten, Grund- und Mittelschule
- Sportvereine und Fitnesscenter

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| Energieausweistyp      | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014    |
| Endenergieverbrauch    | 28,12 kWh/(m²a)   |
| Energieeffizienzklasse | A+, A             |



## Exposé - Galerie



Haus: Straßenbereich



# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Spielplatz



Grillbereich



# Exposé - Galerie



Gartenhäuschen



Garten hinten



# Exposé - Galerie



Diele



Essbereich



# Exposé - Galerie



Wohnen 1



Wohnen 2



# Exposé - Galerie



Küche



Dusche und WC



# Exposé - Galerie



Bad



Kinderzimmer 1a



# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1b



Kinderzimmer 2a



# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2b



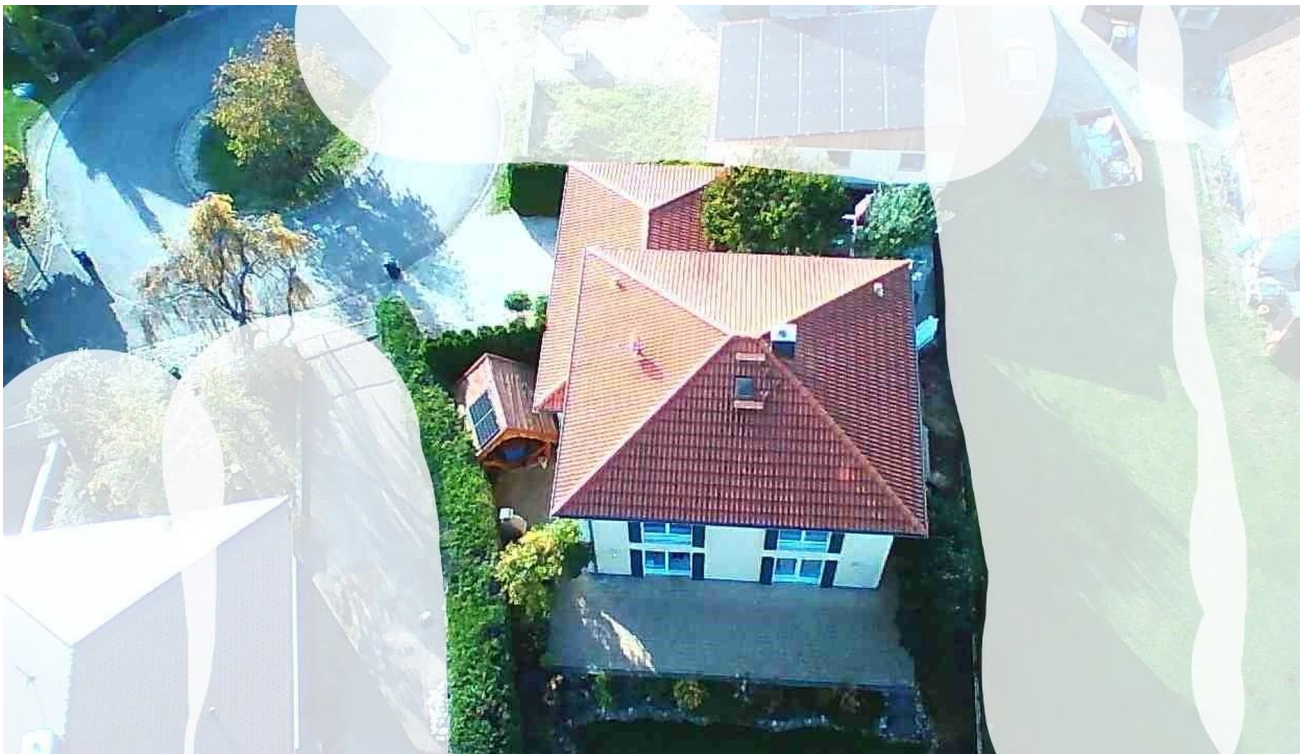
Eltern



# Exposé - Galerie



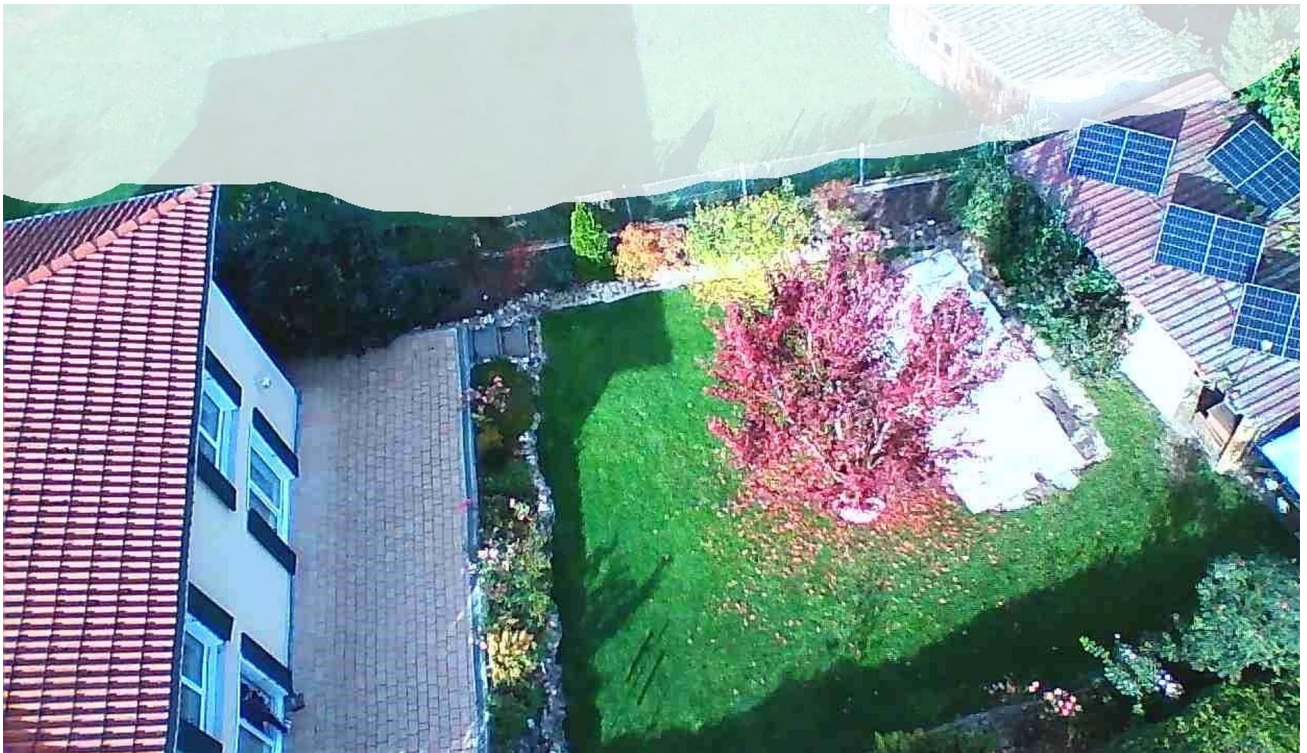
Gäste-WC



Haus von oben



# Exposé - Galerie



Garten von oben



unmittelbare Umgebung



# Exposé - Grundrisse



Grundriss OG



# Exposé - Grundrisse



Grundriss EG