

Exposé

Einfamilienhaus in Gablingen

Exklusives KfW-40 Einfamilienhaus in ruhiger Südhanglage – hochwertig & energieeffizient



Objekt-Nr. **OM-460642**

Einfamilienhaus

Vermietung: **2.900 € + NK**

Ansprechpartner:
Peter Frontera

86456 Gablingen
Bayern
Deutschland

Baujahr	2016	Zustand	Neuwertig
Grundstücksfläche	900,00 m ²	Schlafzimmer	4
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	5,00	Garagen	1
Wohnfläche	200,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Erdwärme	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

OBJEKTBESCHREIBUNG

MODERNES KfW-40-EINFAMILIENHAUS IN RUHIGER SÜDHANGLAGE

Dieses hochwertige Einfamilienhaus in Massiv-Ziegelbauweise verbindet modernes Wohnen mit energieeffizienter Technik und außergewöhnlicher Wohnqualität. Auf rund 204 m² Wohnfläche und einem ca. 928 m² großen Grundstück genießen Sie großzügige Räume, viel Privatsphäre und niedrige Energiekosten.

ENERGIE & KOMFORT

- KfW-40 Effizienzhaus
- Sole-Wärmepumpe
- 12,5 kWp Photovoltaikanlage
- Wallbox für E-Mobilität
- Zentrale Lüftungsanlage
- Glasfaseranschluss
- Hochwertige Holz-Alu-Fenster

Die moderne Gebäudetechnik sorgt für ein angenehmes Raumklima, niedrige Betriebskosten und hohen Wohnkomfort.

WOHNEN MIT LEBENSQUALITÄT

Genießen Sie den Tag auf einer der beiden großzügigen Südterrassen, entspannen Sie in der privaten Fass-Sauna oder verbringen Sie gemütliche Abende vor dem hochwertigen Brunner-Eckkamin mit Speichermasse.

Große Fensterflächen sorgen für helle Räume und verbinden Innen- und Außenbereich auf harmonische Weise.

RUHIGE SÜDHANGLAGE

Das Haus befindet sich am Ende einer Sackgasse ohne Durchgangsverkehr. Die sonnige Südhanglage bietet ein ruhiges Wohnumfeld mit hoher Privatsphäre und viel Platz für Familien.

Ausstattung

NACHHALTIGKEIT & TECHNIK

- KfW-40 Effizienzhaus
- Sole-Wärmepumpe
- 12,5 kWp Photovoltaikanlage
- Wallbox
- Zentrale Lüftungsanlage
- Glasfaseranschluss
- Hochwertige Holz-Alu-Fenster

WOHNKOMFORT

- ca. 204 m² Wohnfläche
- Exklusiver Brunner-Eckkamin mit Speichermasse
- Helle Wohnräume
- Hochwertige Materialien
- Private Fass-Sauna

GRUNDSTÜCK & AUSSENANLAGEN

- ca. 928 m² Grundstück
- Zwei großzügige Südterrassen
- Terrassierter Garten
- Spielbereich für Kinder
- Große Garage
- Zusätzliche Stellplätze
- Massiver Schuppen

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Kaltniete Haus: 2.900 €

Garage: 100 €

Stellplatz: je 50 €

Das Haus eignet sich besonders für Familien sowie anspruchsvolle Mieter, die Wert auf Wohnqualität, Energieeffizienz und ein ruhiges Wohnumfeld legen.

Besichtigungen erfolgen nach vorheriger Terminvereinbarung.

Lage

STADTNAH & NATURNAH

Genießen Sie die Vorteile einer ruhigen Wohnlage mit gleichzeitig hervorragender Anbindung an Augsburg und die umliegenden Wirtschaftsstandorte.

DIE ANBINDUNG AUF EINEN BLICK:

- ca. 13 Minuten zum Universitätsklinikum Augsburg
- ca. 6 Minuten zur Autobahn A8
- ca. 8 Minuten zur B17 / B2
- Natur- und Erholungsflächen direkt vor der Haustür

Die Lage eignet sich ideal für Familien, Berufspendler und alle, die ruhiges Wohnen mit guter Erreichbarkeit verbinden möchten.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

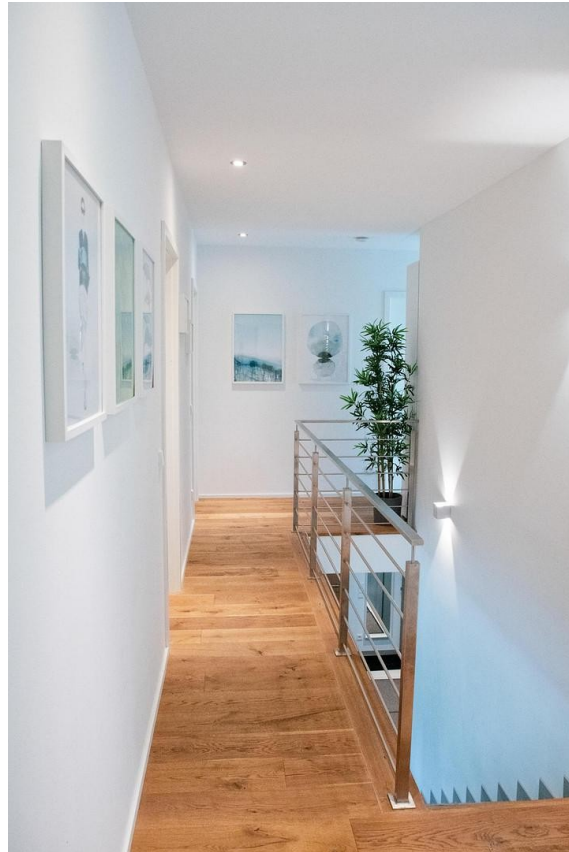
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	21,60 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



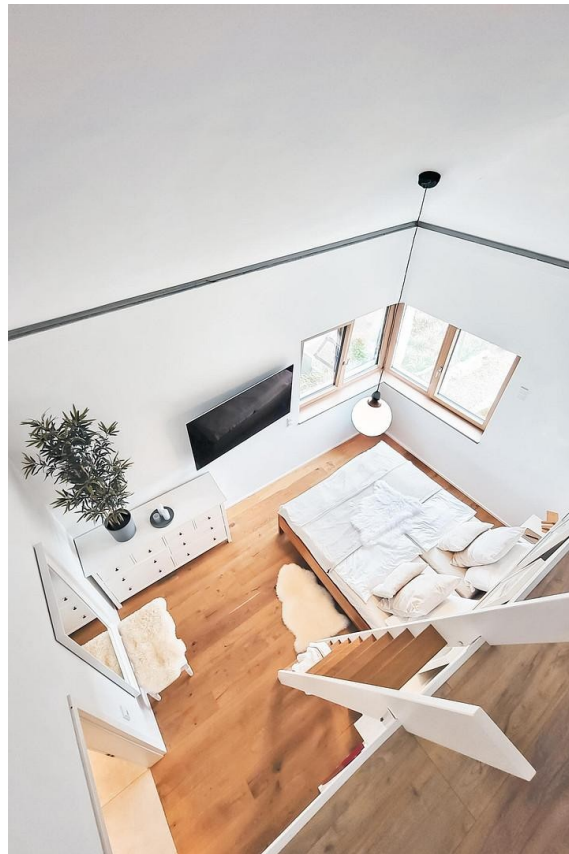
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



LEGENDE

- 01 Windfang -
- 02 Speis - 1,95
- 03 WC - 2,39 m
- 04 Flur 1 - 3,27
- 05 Technik - 12
- 06 Büro - 15,88
- 07 Küche/Esstisch - 47,14 m²



LEGENDE

- 01 Flur 3 - 12,0
- 02 Elternbad -
- 03 Eltern/Schlafzimmer -
- 04 Ankleide - 6
- 05 Kind 1 - 14,9
- 06 Kind 2 - 14,5
- 07 Kinderbad -
- 08 Abstellraum



Exposé - Grundrisse



LEGENDE

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

