

Exposé

Reihenhaus in Schwabmünchen

**Provisionsfrei! Stadthaus 5 Zi., 2 Bäder, 2 Dachterrassen,
2 TG – Energie A, Bezug Dez.**



Objekt-Nr. OM-462741

Reihenhaus

Verkauf: **611.000 €**

86830 Schwabmünchen
Bayern
Deutschland

Baujahr	2021	Übernahmedatum	15.12.2026
Grundstücksfläche	112,50 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	138,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

——→ PROVISIONSFREI ←——

Ihr neues Zuhause wartet – modern, großzügig & sofort einzugsbereit in zentraler Lage Schwabmüchens.

Stellen Sie sich vor: 5 helle Zimmer, 2 vollwertige Bäder und eine Raumaufteilung, die wirklich durchdacht ist – ob für die wachsende Familie, oder alle, die endlich auch ein echtes Homeoffice wollen. Dank Energieeffizienzklasse A bleiben die Nebenkosten trotz Gasheizung erfreulich niedrig.

Was Sie erwartet:

- ✓ Fußbodenheizung in allen Räumen
- ✓ TV- & Internetanschluss in jedem Wohnraum
- ✓ Kontrollierte Lüftungsanlage für beste Luftqualität
- ✓ Elektrische Raffstores – Komfort und Privatsphäre auf Knopfdruck
- ✓ Sehr große Einbauküche inklusive - richtig viel Stauraum
- ✓ Zwei private Dachterrassen – Sonnenauf- wie auch Sonnenuntergang
- ✓ Pflegeleichter Garten – ohne viel Aufwand
- ✓ Zwei Tiefgaragenstellplätze mit direktem Hauseingang – wetterunabhängig

Lage, die überzeugt:

Grundschule, Mittel- & Realschule, Gymnasium, Einkaufen, Freizeitangebote, Schwimmbad, Freibad, Bücherei, Parks und Spielplätze – alles in maximal 10 Minuten zu Fuß. Zentraler geht's kaum.

Das Dach und die Dachterrassen bieten ideale Voraussetzungen für eine Photovoltaikanlage – Strom selbst erzeugen, Kosten dauerhaft senken. Auch eine Wärmepumpe lässt sich problemlos integrieren.

Das Haus ist in einwandfreiem Zustand und sofort bewohnbar. Innerhalb der WEG (Tiefgarage & Gemeinschaftsflächen) sind die wesentlichen Maßnahmen bereits abgeschlossen. Abschlussarbeiten befinden sich bereits in der Planung bzw. Umsetzung.

Das monatliche Hausgeld beträgt derzeit 548 € inkl. Tiefgaragenstellplätze. Erfahrungsgemäß wird davon am Jahresende ein Teil an die Eigentümer zurückerstattet.

Privatverkauf – direkt vom Eigentümer, keine Maklerprovision, kein Aufschlag.

Wir sind verkaufsbereit und freuen uns auf ernsthafte Interessenten. Melden Sie sich einfach – und überzeugen Sie sich selbst bei einer persönlichen Besichtigung!

Um den Prozess für alle Seiten effizient zu gestalten, bitte ich Interessenten, vor einer Besichtigung eine Finanzierungszusage oder -bestätigung ihrer Bank vorzulegen.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Die Lage überzeugt: Kitas, Grundschule, Mittel- und Realschule und Gymnasium, Einkaufsmöglichkeiten, Freizeitangebote und alles für den Alltag sind fußläufig in max. 10 min. erreichbar.

Schwimmbad, Freibad, Bücherei, Parks,

Spielplätze - alles ums ECK.

Verkehrsanbindung: Bahnhof Schwabmünchen in ca. 12 Min. zu Fuß erreichbar. Die B17 (Augsburg-Landsberg) ist in wenigen Minuten erreicht, die A8 in ca. 15 Min. Augsburg in ~25 Min., München in ~55 Min., Landsberg in ~20 Min.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	48,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie

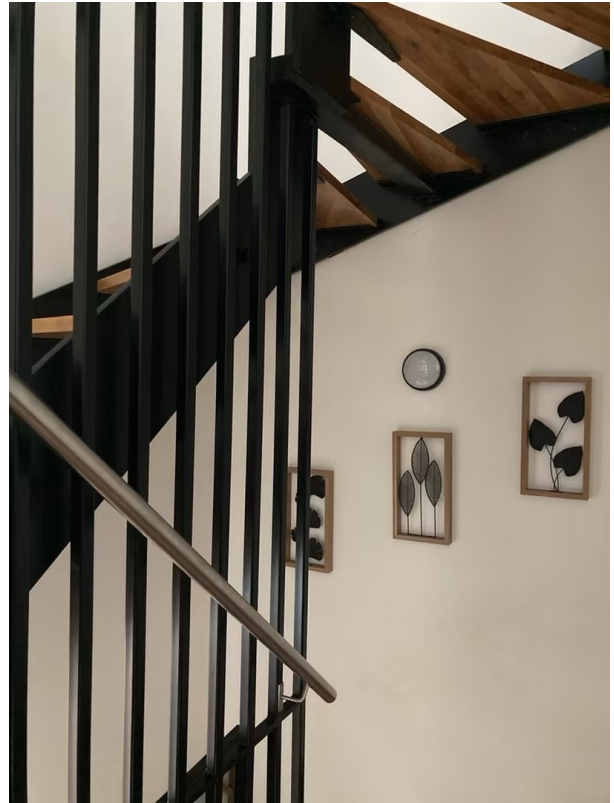


EG

Exposé - Galerie



EG



1. OG

Exposé - Galerie



1. OG Bad



1. OG

Exposé - Galerie



2.OG Ankleide

Exposé - Galerie



Bad 2. OG



Dachterasse

Exposé - Galerie



2.OG



Dachterasse

Exposé - Galerie



TG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 19.10.2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer: BY-2025-005923738 2

Treibhausgasemissionen 13,04 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes
48,29 kWh/(m²·a)

A+	A	B	C	D	E	F	G	H
----	---	---	---	---	---	---	---	---

0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250

↑ 55,5 kWh/(m²·a)
Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf
Ist-Wert: kWh/(m²·a) Anforderungswert: kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_{tr}
Ist-Wert: W/(m²·K) Anforderungswert: W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 48,29 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien: für Heizung für Warmwasser

Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1, 2 und 3 in Verbindung mit § 71b bis 11 GEG

- Heizkörperheizung (§ 71b)
- Wärmepumpe (§ 71c)
- Stromerzeugung (§ 71d)
- Solarthermische Anlage (§ 71e)
- Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff-derivate (§ 71f,g)
- Wärmepumpen-Heizung (§ 71h)
- Solarthermische-Heizung (§ 71i)
- Solarthermische-Heizung (§ 71j)
- Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)

Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG.

Art der erneuerbaren Energie:	Anteil Wärmeerzeugung:	Anteil EE ¹ der Gesamtanlage:	Anteil EE ¹ aller Anlagen:	Summe ² :
Anteil der erneuerbaren Energie:				

Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt:³

Art der erneuerbaren Energie:	Anteil EE ¹ :	Summe ² :

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage Summe²:

Vergleichswerte Endenergie ⁴

A+	A	B	C	D	E	F	G	H
----	---	---	---	---	---	---	---	---

0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250

- Effizienzklasse A0
- Effizienzklasse A1
- Effizienzklasse A2
- Effizienzklasse B
- Effizienzklasse C
- Effizienzklasse D
- Effizienzklasse E
- Effizienzklasse F
- Effizienzklasse G
- Effizienzklasse H

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

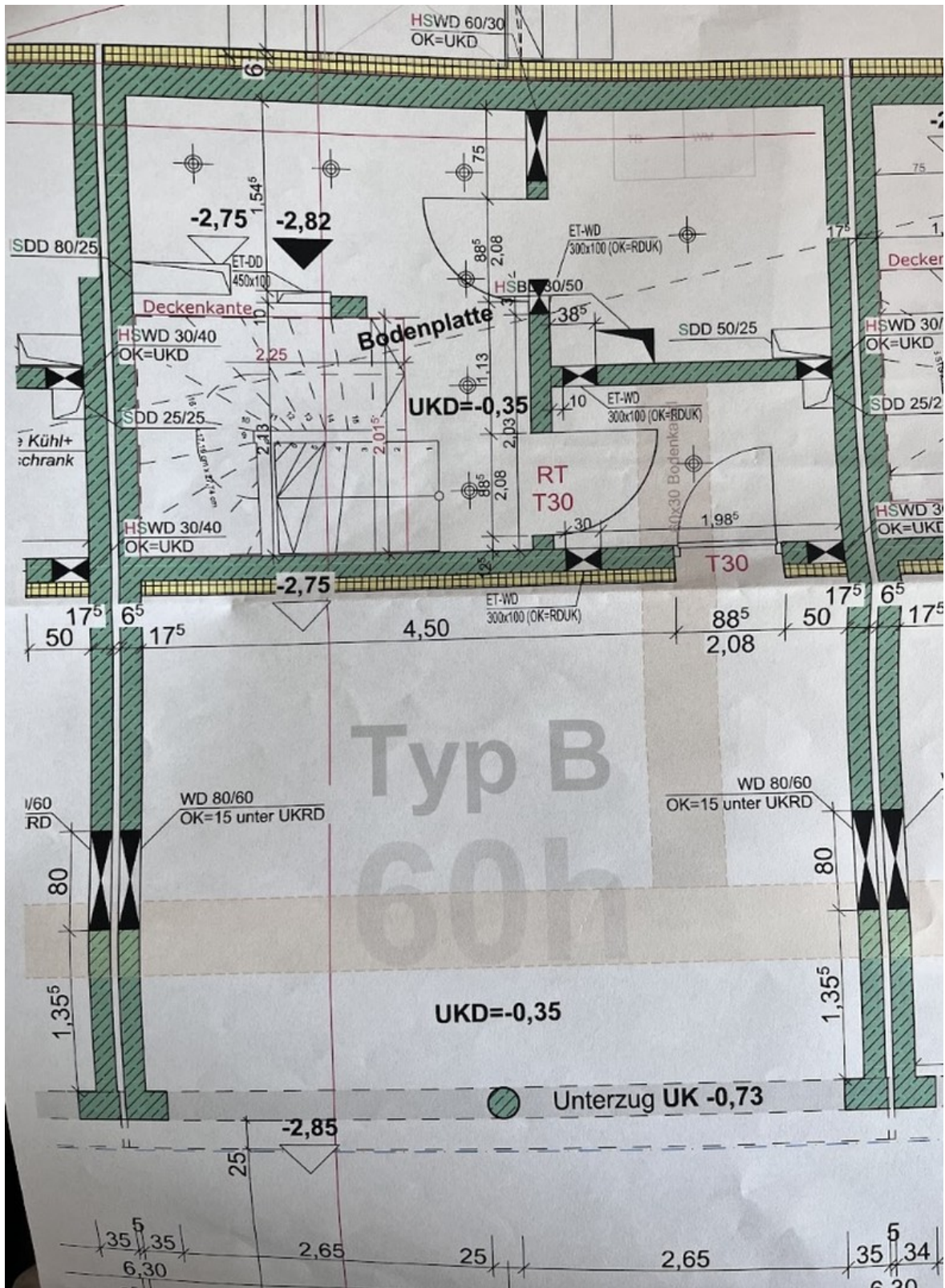
¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG

³ nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen

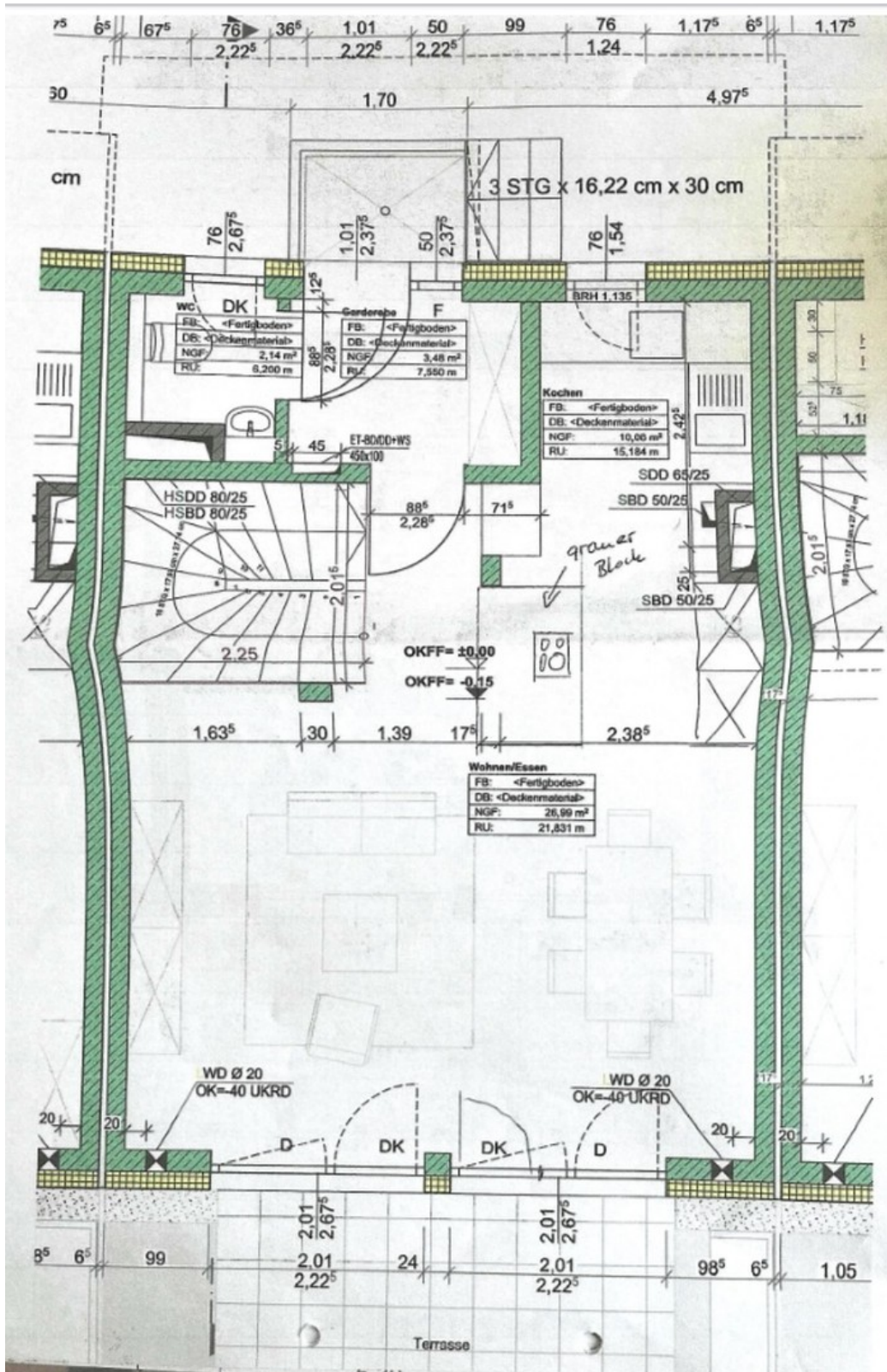
⁴ Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage

Exposé - Grundrisse



Keller / Tg

Exposé - Grundrisse



EG

