

Exposé

Mehrfamilienhaus in Fischach

Zweifamilienhaus mit Entwicklungspotential und wunderschönem Grundstück (Bauträgerobjekt)



Objekt-Nr. **OM-292751**

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **580.000 €**

Ansprechpartner:
Markus Weiske
Telefon: 0160 93328731

Gartenstr 1
86850 Fischach
Bayern
Deutschland

Baujahr	1962	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	1.279,00 m ²	Schlafzimmer	3
Etagen	1	Badezimmer	2
Zimmer	7,00	Garagen	2
Wohnfläche	190,00 m ²	Stellplätze	2
Übernahme	sofort	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses freistehende Zweifamilienhaus mit integrierter Garage bietet Ihnen circa 190 Quadratmeter puren Wohnkomfort, aufgeteilt in zwei unabhängige und gut gestaltete Wohneinheiten. Der initiale Bau des Vorderhauses wurde in 1962 errichtet. Der Anbau (Wohngebäude und Garage) sowie der Ausbau des Dachgeschosses fand im Jahre 1980 statt.

Wohnung 1 - 70 qm Wohnfläche: Beim Betreten der ersten Wohnung, die eine Fläche von circa 70 Quadratmetern bietet, werden Sie von einer gemütlichen Atmosphäre empfangen. Die Wohnung verfügt über zwei geräumige Aufenthaltszimmer, die sich hervorragend als Schlaf- und Wohnzimmer nutzen lassen. Die großzügig geschnittene Küche mit Essbereich bietet Platz für kulinarische Kreationen und lädt zum geselligen Kochen ein. Das Badezimmer verfügt über ein Fenster und ist mit Badewanne und Dusche ausgestattet. Hier finden Sie Entspannung nach einem langen Tag. Diese Wohnung bietet einen idealen Rückzugsort für Singles oder Paare.

Zusätzlich zum Wohnraum bietet eine großzügig gestaltete Loggia mit heller Fensterfront und Südwestausrichtung einen weiteren Aufenthaltsort.

Wohnung 2 - 120 qm Wohnfläche: Die zweite Wohneinheit ist ein wahres Juwel mit einer großzügigen Wohnfläche von etwa 120 Quadratmetern, welche sich über zwei Etagen erstreckt. Beim Betreten werden Sie von einer einladenden und hellen Atmosphäre begrüßt. Die Küche bietet Platz für begeisterte Hobbyköche. An diese schließt das geräumige Esszimmer mit Terrassenzugang an. Die Terrasse mit Südwestausrichtung bietet Platz für eine große Sitzgruppe und schließt direkt an den gepflegten Garten an. Die Größe des Wohnzimmers ermöglicht eine Vielzahl an Gestaltungs- und Anordnungsmöglichkeiten. Die Wohnung verfügt über drei geräumige Aufenthaltszimmer im Dachgeschoss, die sich flexibel als Schlafzimmer, Gäste- und Kinderzimmer oder Büro nutzen lassen. Das Badezimmer im Erdgeschoss ist mit einer Dusche und einer Badewanne ausgestattet und ein Ort der Entspannung. Zusätzliches Gäste WC.

Ausstattung

Heizungsanlage:

- Öl-Heizung im Erdgeschoss
- Elektro-Fußbodenheizung und Elektro-Nachtspeicheröfen im Dachgeschoss

Garten und Umgebung:

Das Haus verfügt über einen liebevoll gestalteten Garten, der zum Entspannen im Freien einlädt. Hier können Sie gemütliche Grillabende mit Freunden veranstalten oder einfach die Sonne genießen. Die Umgebung ist ruhig und dennoch verkehrsgünstig gelegen.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Anfragen möchten Sie mir bitte ausschließlich per Mail zusenden vielen Dank!

Bitte haben Sie Verständnis, dass ich nur Anfragen mit vollständig angegebener Adresse und Telefonnummer bearbeiten kann.

Für Rückfragen und Besichtigungen stehe ich gerne zur Verfügung.

Lage

Fischach ist ein Markt im schwäbischen Landkreis Augsburg, Bayern. Die Gemeinde hat mehr als 4800 Einwohner und ist mit Abstand einwohnerstärkste Gemeinde in den Stauden 1. Sie liegt im tertiären Hügelland des Naturparks Westliche Wälder südlich von Augsburg.

Die Gemeinde hat 13 Gemeindeteile und eine Fläche von 30,17 km² und befindet sich im Postleitzahlengebiet 86850.

Fischach ist ein idealer Ort zum Leben, da es eine ruhige Umgebung bietet, die sich perfekt für Familien eignet. Es gibt viele Freizeitmöglichkeiten wie Wandern, Radfahren und Schwimmen in der Nähe.

Die Gemeinde hat auch eine gute Verkehrsanbindung an die Stadt Augsburg und soll ab 2024 mit einer Bahnverbindung noch besser angebunden werden.

Bitte sehen Sie für ein Maklermandat von einer Anfrage ab. Herzlichen Dank

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	308,48 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



Vorderseite Haupthaus

Exposé - Galerie

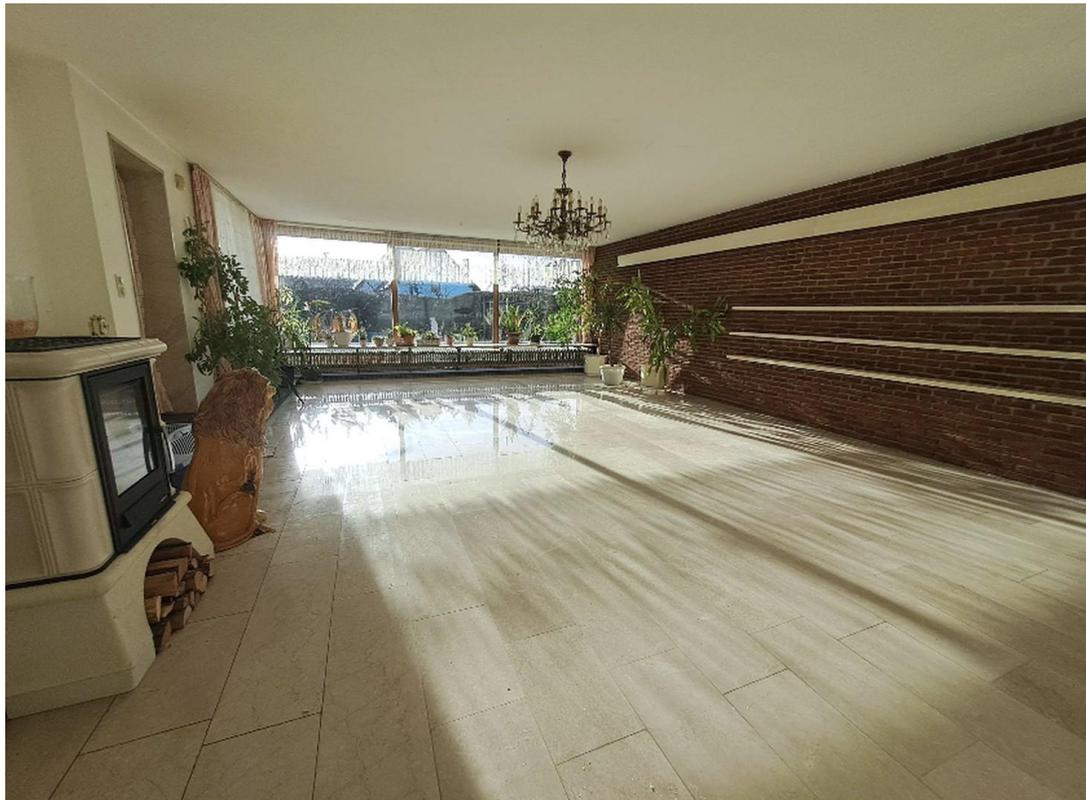


Terrasse



Wohnzimmer Wohnung

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 08.08.2020

Gültig bis: 11.10.2033 Registriernummer ² BY-2023-004750070

Gebäude	
Gebäudetyp	freistehendes Zweifamilienhaus
Adresse	Gartenstr. 1, 86850 Fischach
Gebäudeteil ³	Gesamt
Baujahr Gebäude ³	1962, 1980 (Anbau)
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}	2001, 1979
Anzahl Wohnungen	2
Gebäudenutzfläche (An)	432,33 m ² <input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus Wohnfläche ermitlt
Wesentliche Energieträger für Heizung ⁵	Heizöl, Strom
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ⁵	Heizöl
Erneuerbare Energien	Art: <input checked="" type="checkbox"/> Keine Verwendung: <input checked="" type="checkbox"/> Keine
Art der Lüftung ⁵	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung ⁵	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl: Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf <input type="checkbox"/> (Änderung/Erweiterung)

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche die die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheiden. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen – siehe Seite 5). Teil d) Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.



Balkon 1 OG

Exposé - Galerie



Kamin Wohnung