Horgau – Horgau

Exklusives Wohnambiente mit unvergleichlichem Panoramablick in die westlichen Wälder

Objektnummer: 26122071



KAUFPREIS: 749.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 157 m² • ZIMMER: 4.5 • GRUNDSTÜCK: 713 m²

Objektnummer: 26122071 - 86497 Horgau – Horgau

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26122071 - 86497 Horgau – Horgau

Auf einen Blick

Objektnummer	26122071
Wohnfläche	ca. 157 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4.5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	2020
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	749.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Fertigteile
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC

Objektnummer: 26122071 - 86497 Horgau – Horgau

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Strom	Endenergie-verbrauch	13.14 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	19.01.2036	Energie-Effizienzklasse	A+
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Baujahr laut Energieausweis	2020

Objektnummer: 26122071 - 86497 Horgau – Horgau

Die Immobilie





Objektnummer: 26122071 - 86497 Horgau – Horgau

Die Immobilie





Objektnummer: 26122071 - 86497 Horgau – Horgau

Die Immobilie





Objektnummer: 26122071 - 86497 Horgau – Horgau

Die Immobilie





Objektnummer: 26122071 - 86497 Horgau – Horgau

Die Immobilie





Objektnummer: 26122071 - 86497 Horgau – Horgau

Die Immobilie





Objektnummer: 26122071 - 86497 Horgau – Horgau

Die Immobilie



Objektnummer: 26122071 - 86497 Horgau – Horgau

Ein erster Eindruck

Dieses elegante, im Jahr 2020 errichtete Haus liegt am Feldrand und eröffnet einen atemberaubenden Weitblick über grüne Flächen.

Große bodentiefe Fenster lassen die Räume von morgens bis abends von Tageslicht durchströmen und schaffen ein helles, luftiges Wohngefühl.

Im Erdgeschoss öffnet sich ein großzügiger, offener Bereich, der Wohnen, Essen und Kochen nahtlos verbindet. Die hochwertige Einbauküche mit Kochinsel ist das Herzstück: modern, funktional und perfekt auf die Bedürfnisse des modernen Alltags abgestimmt. Ein praktisches Gäste-WC sowie ein Technikraum ergänzen das Raumkonzept auf dieser Etage.

Das Obergeschoss verfügt über drei helle Zimmer, von denen eines mit einem großzügigen Ankleideraum überzeugt. Das moderne Badezimmer präsentiert sich stilvoll mit Dusche und Badewanne, hochwertigen Armaturen und einer durchdachten Gestaltung, die Entspannung und Wohlbefinden ermöglicht.

Der Gartenbereich lädt mit einer teilweise überdachten Terrasse, die vom Wohnzimmer aus begehbar ist, zu entspannten Stunden im Freien ein. Ein großes Gartenhaus bietet zusätzlich viel Stauraum für Gartenutensilien.

Die Garage mit Anbau bietet vielseitige Möglichkeiten zur Unterbringung von Fahrzeugen und Equipment und rundet das ansprechende Immobilienangebot ab.

Dieses Zuhause vereint zeitlose Modernität, durchdachte Raumführung und ein angenehmes Wohnambiente – perfekt für Menschen, die helles, offenes Wohnen in naturnaher Lage schätzen.

Objektnummer: 26122071 - 86497 Horgau – Horgau

Ausstattung und Details

- Ruhig gelegen
- Ideale Raumaufteilung
- Erdgeschoss barrierefrei
- Tageslichtbadezimmer mit Dusche und Badewanne
- Gäste-WC
- Hochwertige Einbauküche mit Kochinsel
- Schlafzimmer mit Ankleideraum
- Photovoltaik-Anlage mit Batteriespeicher
- Zentrale Lüftungsanlage
- Terrasse teilweise überdacht
- Gartenhaus
- Garage mit Anbau
- 2 Außenstellplätze
- Niedrige Nebenkosten

Objektnummer: 26122071 - 86497 Horgau – Horgau

Alles zum Standort

Die Gemeinde Horgau liegt im Landkreis Augsburg und gehört zum Regierungsbezirk Schwaben im Freistaat Bayern. Sie hat ca. 3.600 Einwohner mit den Ortsteilen Horgauergreut, Auerbach, Bieselbach und den Weilern Bahnhof Horgau, Herpfenried, Lindgraben und Schäfstoß und gehört zum Naturpark Augsburg Westliche-Wälder.

Horgau liegt verkehrsgünstig an der Bundesstraße 10, befindet sich ca. 13 km westlich der Stadt Augsburg.

Horgau bietet Ihnen einen hohen Freizeitwert.
Kita, Grundschule, Ärzte, Bank, Friseur, Einkaufsmöglichkeiten, Tankstelle und Sportvereine, Minigolf und eine Reitanlage sind direkt vor Ort. Der Naturbadesee Rotsee ist in Kürze erreichbar.
Eine sehr gute Busanbindung zur Stadt Augsburg oder zum Bahnhof in Dierdorf ist gegeben.
Die A8 Richtung München und Stuttgart erreichen Sie in wenigen Autominuten.

Objektnummer: 26122071 - 86497 Horgau – Horgau

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26122071 - 86497 Horgau – Horgau

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergasse, 86150 Augsburg
Tel.: +49 821 - 50 89 062 1
E-Mail: augsburg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com