Fischach

Ein Anwesen mit vielen Möglichkeiten – Wohnen, Arbeiten & Leben unter einem Dach

Objektnummer: 26122115



KAUFPREIS: 899.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 296 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 573 m²

Objektnummer: 26122115 - 86850 Fischach

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

Objektnummer: 26122115 - 86850 Fischach

Auf einen Blick

Objektnummer	26122115
Wohnfläche	ca. 296 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Schlafzimmer	6
Badezimmer	3
Baujahr	1907

Kaufpreis	899.000 EUR
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 26122115 - 86850 Fischach

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	07.09.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	198.3 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1907

Objektnummer: 26122115 - 86850 Fischach

Die Immobilie





Objektnummer: 26122115 - 86850 Fischach

Die Immobilie

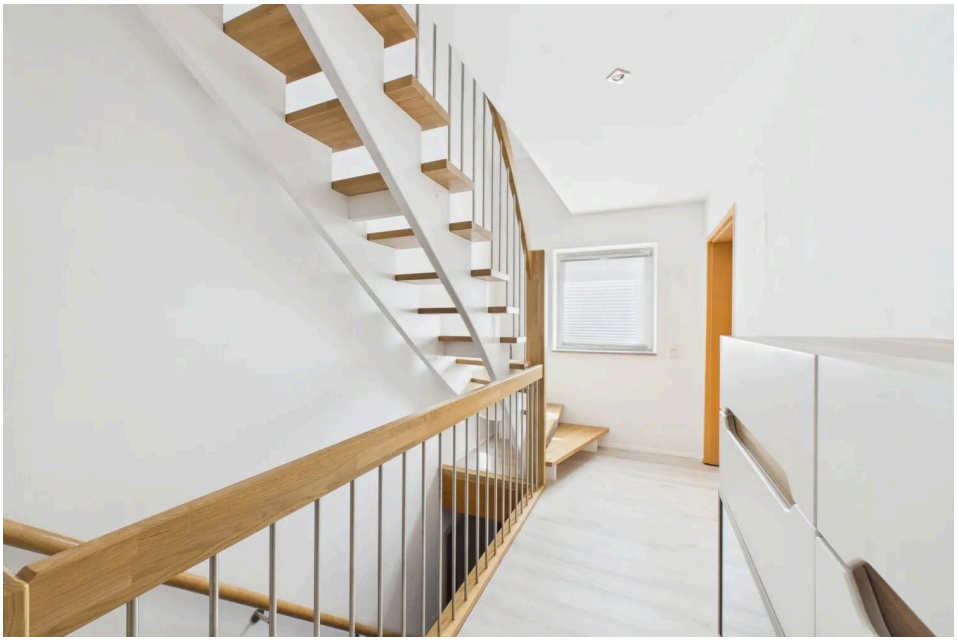




Objektnummer: 26122115 - 86850 Fischach

Die Immobilie





Objektnummer: 26122115 - 86850 Fischach

Die Immobilie





Objektnummer: 26122115 - 86850 Fischach

Die Immobilie





Objektnummer: 26122115 - 86850 Fischach

Die Immobilie





Objektnummer: 26122115 - 86850 Fischach

Die Immobilie





Objektnummer: 26122115 - 86850 Fischach

Die Immobilie





Objektnummer: 26122115 - 86850 Fischach

Die Immobilie





Objektnummer: 26122115 - 86850 Fischach

Die Immobilie





Objektnummer: 26122115 - 86850 Fischach

Die Immobilie

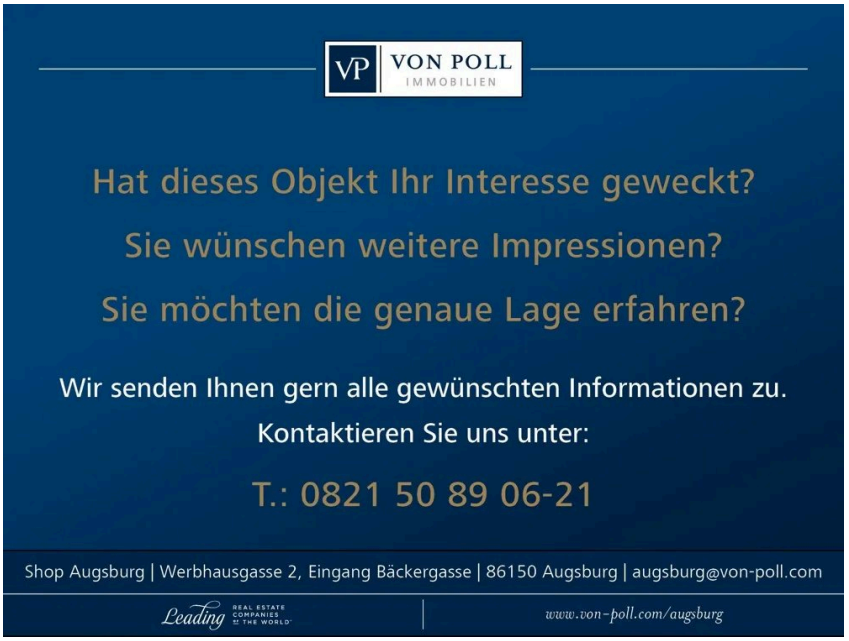




Objektnummer: 26122115 - 86850 Fischach

Die Immobilie





Objektnummer: 26122115 - 86850 Fischach

Ein erster Eindruck

Manche Immobilien lassen sich über ihre Wohnfläche beschreiben. Dieses Anwesen erzählt eine deutlich vielseitigere Geschichte. Auf einem ca. 573 m² großen Grundstück ist ein individuelles Zuhause entstanden, das Wohnen, Arbeiten, Rückzug und das Zusammenleben mehrerer Generationen miteinander verbindet – und dabei Raum für ganz unterschiedliche Lebensmodelle bietet.

Das Haupthaus verfügt über ca. 202 m² Wohnfläche und ist teilunterkellert. Die über mehrere Ebenen organisierte Raumstruktur eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – vom großzügigen Familienwohnen über ein Mehrgenerationenkonzept bis hin zur Verbindung von Wohnen und Arbeiten.

Eine zusätzliche Ergänzung stellt die bereits im Jahr 2006 in das Haupthaus integrierte Ladenfläche mit einer großzügigen Schaufensterfront und einer Fläche von ca. 53 m² dar. Sie bietet Selbstständigen, Unternehmern oder Freiberuflern die Möglichkeit, den beruflichen Alltag direkt mit dem Wohnen zu verbinden. Durch die räumliche Trennung lassen sich private und berufliche Bereiche dabei angenehm voneinander abgrenzen.

Ein besonderer Außenbereich erwartet Sie auf der 2024 fertiggestellten Dachterrasse mit einer Fläche von ca. 86 m². Pool, Wasserspiele und Whirlpool schaffen hier einen privaten Rückzugsort mit hohem Freizeitwert. Ob entspannte Stunden an warmen Tagen, gesellige Abende mit Familie und Freunden oder eine Auszeit vom Alltag – die Dachterrasse erweitert das Wohngefühl um einen ganz besonderen Bereich.

Das darüberliegende Dachgeschoss im Haupthaus wurde 2026 fertiggestellt und energetisch ausgebaut. Weitere Zimmer, ein vollwertiges Badezimmer sowie die Möglichkeit zur Integration einer zusätzlichen Küche schaffen eine eigenständige und flexibel nutzbare Ebene. Sie eignet sich beispielsweise für heranwachsende oder erwachsene Kinder, Gäste, Homeoffice oder als zusätzlicher Wohnbereich und lässt sich damit an unterschiedliche Lebensphasen anpassen.

Ergänzt wird das Anwesen durch einen freistehenden Anbau aus dem Jahr 2004 mit separater Einliegerwohnung und ca. 73 m² Wohnfläche. Die Einliegerwohnung ist derzeit vermietet und bietet damit zugleich eine bestehende Nutzungsmöglichkeit. Eine geschützte Eckterrasse und die umliegende Begrünung sorgen für einen angenehm privaten Außenbereich. Zusätzlich steht im Keller ein separater Bereich mit Sauna, Dusche und Möglichkeiten für Fitness zur Verfügung. Ob für Eltern und Großeltern, erwachsene Kinder oder Gäste – oder, bei Vorliegen der entsprechenden rechtlichen und baulichen Voraussetzungen, zur separaten Vermietung – eröffnet die Einliegerwohnung zusätzliche Möglichkeiten.

Das Besondere dieses Anwesens liegt im Zusammenspiel seiner unterschiedlichen Bereiche: Haupthaus, Dachgeschoss, Dachterrasse, integrierte Ladenfläche und Einliegerwohnung verbinden sich zu einem außergewöhnlich vielseitigen Zuhause. Eine Immobilie für Menschen, die nicht nur Wohnfläche suchen, sondern Raum für unterschiedliche Lebensentwürfe, gemeinsames Leben und persönliche Freiräume.

Objektnummer: 26122115 - 86850 Fischach

Ausstattung und Details

- vielseitige Nutzungsmöglichkeiten
- Baujahr Haupthaus: 1907
- Baujahr Anbau: 2004
- Gewerbefläche mit ca. 53 m² von 2006 im Haupthaus
- ca. 86 m² große Dachterrasse mit Pool aus 2024
- ausgebautes Dachgeschoss von 2026
- teilunterkellerter Bereich im Haupthaus
- separate Einliegerwohnung von 2004 mit Eckterrasse
- zusätzlicher Kellerbereich unterhalb der Einliegerwohnung
- Sauna, Dusche und möglicher Fitnessbereich im Keller
- separater Bedarfsausweis Anbau: Energieträger: Heizöl EL, Stückholz, Baujahr Gebäude 2004, Endenergiebedarf 238,6 kWh/(m²·a), Effizienzklasse G
- Baujahr Wärmeerzeuger: 1989

Objektnummer: 26122115 - 86850 Fischach

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in Fischach, einer attraktiven Marktgemeinde im Landkreis Augsburg. Die Gemeinde liegt eingebettet in die reizvolle Landschaft des Naturparks Augsburg – Westliche Wälder und verbindet naturnahes, ruhiges Wohnen mit einer guten Infrastruktur und einer angenehmen Erreichbarkeit der Stadt Augsburg.

Fischach bietet ein familienfreundliches und gewachsenes Wohnumfeld mit einer Vielzahl an Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie Kindergärten und Schulen sind in wenigen Minuten erreichbar. Ergänzt wird das Angebot durch Restaurants, Cafés, verschiedene Dienstleistungsbetriebe sowie ein aktives Vereins- und Freizeitangebot.

Die Verkehrsanbindung ermöglicht eine gute Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Gemeinden. Augsburg ist mit dem Auto in etwa 25 bis 30 Minuten erreichbar. Über die umliegenden Bundesstraßen besteht zudem eine gute Verbindung in Richtung Augsburg, Schwabmünchen und die weiteren Orte des Landkreises.

Ein besonderer Vorzug von Fischach ist der hohe Freizeit- und Erholungswert. Die weitläufige Landschaft des Naturparks mit Wäldern, Wiesen und zahlreichen Rad- und Wanderwegen bietet ideale Voraussetzungen für Spaziergänge, Fahrradtouren und vielfältige Aktivitäten in der Natur. Gleichzeitig sorgen das gepflegte Ortsbild und die ruhige Umgebung für eine angenehme Wohnatmosphäre.

Die Lage vereint somit naturnahes Wohnen, eine gute Infrastruktur und die Nähe zum Wirtschafts- und Kulturraum Augsburg. Ein attraktiver Wohnstandort für Familien, Berufspendler und alle, die Wert auf Ruhe, Lebensqualität und ein angenehmes Umfeld legen.

Objektnummer: 26122115 - 86850 Fischach

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: 26122115 - 86850 Fischach

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