



Immobilienexposé
**Katip | Exklusive Doppelhaushälfte in ruhiger
Lage von Schwabmünchen**

Objekt-Nr.:
KATIP-2024-501



Haus zur Miete

Katip | Exklusive Doppelhaushälfte in ruhiger Lage von Schwabmünchen

Miete zzgl. NK
1.875 €

 148,86 m²
Wohnfläche (ca.)

 5
Zimmer

 240 m²
Grundstück (ca.)

 80 m²
Gartenfläche (ca.)

 55 m²
Nutzfläche (ca.)

Preise & Kosten

Preise	Miete zzgl. NK	1.875 €
	Nebenkosten	100 €
	Heizkosten	100 €

Die Immobilie

Objekt-Nr KATIP-2024-501

Stellflächen	Anzahl Stellplätze	2
	Stellplatzmiete (Garage)	75 €
	Garagenanzahl	2

Weitere Flächen	Wohnfläche (ca.)	148,86 m ²
	Zimmer	5
	Nutzfläche (ca.)	55 m ²
	Grundstück (ca.)	240 m ²
	Gartenfläche (ca.)	80 m ²
	Balkon/Terrasse Fläche (ca.)	25 m ²

Räume und Flure	Anzahl Schlafzimmer	4
	Anzahl Badezimmer	2

	Anzahl Balkone	1
Weitere Informationen	verfügbar ab	01.07.2024
	Modernisierungen	2024
	Haustiere erlaubt	✓
Zustand und Bauart	Kategorie	Gehoben
	Baujahr	2024
	Zustand	Erstbezug
	Unterkellert	Ja
Ausstattungsdetails	Bad mit	Dusche, Wanne, Fenster
	Boden	Fliesen
	Gartennutzung	✓
	Gäste-WC	✓

Beschreibung

Hier bieten wir Ihnen eine exklusive Gelegenheit, in Schwabmünchen zu wohnen! Wir freuen uns, Ihnen vier neu errichtete Doppelhaushälften aus dem Baujahr 2024 mit Erstbezug und jeweils einer eigenen Garage präsentieren zu dürfen. Jedes Haus bietet modernen Wohnkomfort auf vier Etagen und lässt keine Wünsche offen.

Die Doppelhaushälfte verfügt über eine hochwertige und sofort bezugsfähige Ausstattung. Sie sind vollunterkellert und mit Flachdächern ausgestattet, die jeweils Dach- und Erdgeschoss-Terrassen bieten. Die Küchen- und Teeküchenanschlüsse sind bereits vorhanden. Für eine sichere und komfortable Nutzung sorgen die Stahlbetontreppen und die dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung. Zudem bieten die Doppelhaushälfte moderne Bäder und zwei separate WC's mit Dusche sowie eine Betonfertigteilgarage. Als Heizungsart kommt eine effiziente Wärmepumpe zum Einsatz, wobei der wesentliche Energieträger Strom ist. Die Energieeffizienzklasse der Doppelhaushälfte ist A.

Weitere Details der Ausstattung umfassen eine hochwertige Bauausführung und Verwendung von erstklassigen Materialien. Die Stahlbetonmassivdecken sorgen für Stabilität und Langlebigkeit. Moderne Fenster mit 3-Scheiben Wärmeschutz-Isolierverglasung gewährleisten eine optimale Wärmedämmung. Eine Alu-Haustür mit Sicherheitsverriegelung und Isolierglas bietet zusätzliche Sicherheit. Die Fußbodenheizung mit individueller Raumtemperatursteuerung sorgt für wohlige Wärme in allen Räumen. Jede Doppelhaushälfte verfügt zudem über eine Solaranlage für die Warmwasseraufbereitung zur Unterstützung und eine moderne Sanitärausstattung in den Bädern. Die Elektroinstallation ist mit Rauchmeldern in allen Räumen ausgestattet.

Zur Doppelhaushälfte gehören zwei Stellplätze: eine Garage und ein Außenstellplatz. Diese sind im Mietpreis nicht enthalten.

Die Doppelhaushälfte befindet sich in einer ruhigen Wohngegend von Schwabmünchen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind schnell erreichbar. Schwabmünchen bietet eine hohe Lebensqualität und ist ideal für Familien und Pendler.

Kontakt:

Für weitere Informationen und Besichtigungen kontaktieren Sie uns über die Kontaktanfrage. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Ausstattung

Ausstattung:

- Vollunterkellert
- Flachdächer mit Dach- und Erdgeschoss-Terrassen
- Küchen- und Teeküchenanschlüsse
- Stahlbetontreppen
- Dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Bäder und 2 separate WC's mit Dusche
- gemauerte Einzelgaragen je Haus

Weitere Details:

- Hochwertige Bauausführung und Materialien
- Stahlbetonmassivdecken
- Moderne Fenster mit 3-Scheiben Wärmeschutz-Isolierverglasung
- Alu-Haustür mit Sicherheitsverriegelung und Isolierglas
- Fußbodenheizung mit individueller Raumtemperatursteuerung
- Solaranlage pro Haus inklusive
- Moderne Sanitärausstattung in den Bädern
- Elektroinstallation mit Rauchmeldern in allen Räumen

Raumaufteilung:

Keller (KG) (auch mit Fußbodenheizung ausgestattet):

- Flur
- Technikraum
- Waschküche
- Keller 1
- Keller 2

Erdgeschoss (EG):

- Diele
- Gäste-WC
- Küche
- Flur
- Wohn-/Essbereich
- Terrasse 13,4 m² insgesamt

1. Obergeschoss (1. OG):

- Diele
- Kinderzimmer 1
- Kinderzimmer 2
- Badezimmer
- Elternschlafzimmer

2. Obergeschoss (2. OG):

- Studio
- Terrasse 23,84 m² insgesamt
- WC

Lage

Diese einzigartige Immobilie befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage von Schwabmünchen, einer charmanten Stadt im Landkreis Augsburg, Bayern. Das Wohnensemble bietet eine ideale Kombination aus Komfort, Modernität und Lebensqualität.

Lagevorteile:

- Zentrale Lage: Nur wenige Gehminuten von Geschäften, Restaurants und anderen wichtigen Einrichtungen entfernt.
- Verkehrsanbindung: Gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Hauptverkehrsstraßen für eine einfache und schnelle Mobilität.
- Natur und Erholung: In der Nähe von Parks, Grünflächen und dem malerischen Uferbereich für erholsame Spaziergänge und Freizeitaktivitäten.

Verkehrsanbindung:

- Öffentliche Verkehrsmittel: Die nächstgelegene Bushaltestelle oder S-Bahn-Station ist in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Von dort aus bestehen regelmäßige Verbindungen in die umliegenden Stadtteile und das regionale Verkehrsnetz.
- Hauptverkehrsstraßen: Die Immobilie liegt in der Nähe wichtige Bundesstraße B17, die eine schnelle Anbindung an die Autobahnen und das überregionale Straßennetz ermöglichen.
- Fahrradwege: Für Fahrradfahrer gibt es gut ausgebaute Radwege, die eine umweltfreundliche und gesunde Fortbewegung in und um Schwabmünchen ermöglichen.
- Flughafen und Bahnhof: Der nächstgelegene Flughafen und Hauptbahnhof sind jeweils in einer angemessenen Fahrzeit erreichbar, was besonders für Pendler und Reisende von Vorteil ist.

Immobilien-Highlights:

- Moderne Architektur: Hochwertig und zeitgemäß gestaltete Wohngebäude.
- Vielseitige Wohnoptionen: Verschiedene Wohnungen und Grundrisse zur Auswahl, ideal für Singles, Paare und Familien.
- Hochwertige Ausstattung: Modernste Ausstattung und hochwertige Materialien für ein komfortables Wohngefühl.

Nutzen Sie die Gelegenheit, in einem der begehrtesten Wohngebiete von Schwabmünchen ein neues Zuhause zu finden. Diese Immobilie bietet Ihnen die Möglichkeit, das Stadtleben in vollen Zügen zu genießen und gleichzeitig die Vorzüge einer ruhigen und familienfreundlichen Umgebung zu erleben.

Sonstiges

- Besichtigungstermine sind nur nach vorheriger Terminvereinbarung möglich

Wenn Sie mehr zu diesem Objekt erfahren möchten, senden Sie uns bitte Ihre vollständigen Adresdaten, Telefonnummer und Ihre Mail Adresse, wir werden uns umgehend mit Ihnen in Verbindung setzen.

Mit Ihrer Anfrage und Zusendung Ihrer Daten erklären Sie sich mit einer Kontaktaufnahme durch unser Büro (Allgemeine Informationspflicht lt. TMG §5) und der Speicherung der Daten lt. BDSG / DSGVO einverstanden.

Wir bitten um Verständnis, dass nur Kontaktanfragen mit vollständigen Angaben Ihrer Daten bearbeitet werden können.

Wir weisen darauf hin, dass trotz sorgfältigster Überprüfung vorliegender Unterlagen, keine

Haftung durch uns übernommen werden kann/wird.

Alle Angaben beruhen auf den Aussagen und Informationen des Eigentümers.

Energiebedarfsausweis

Befeuerungsart	Elektro
Wesentlicher Energieträger	Strom
Energieeffizienzklasse	A

Ihr Ansprechpartner

Name	A. Katip
Telefon	0821 / 408 904 11
Ort	86150 Augsburg
E-Mail	anfrage@katip-immobilien.de
Homepage	https://www.katip-immobilien.de

Lage und Umgebung

86830 Schwabmünchen





Visual Nord



Visual Sued



Visual Sued