



## **Traumhaus in Affing bei Augsburg:**

**Sonnige DHH mit viel Platz für die ganze Familie**

**7 Zimmer, ca. 237 qm WFL, Kaufpreis: 825.000,-- EUR**

- Kurz-Exposé, bitte fordern Sie ein ausführliches Exposé bei uns an -

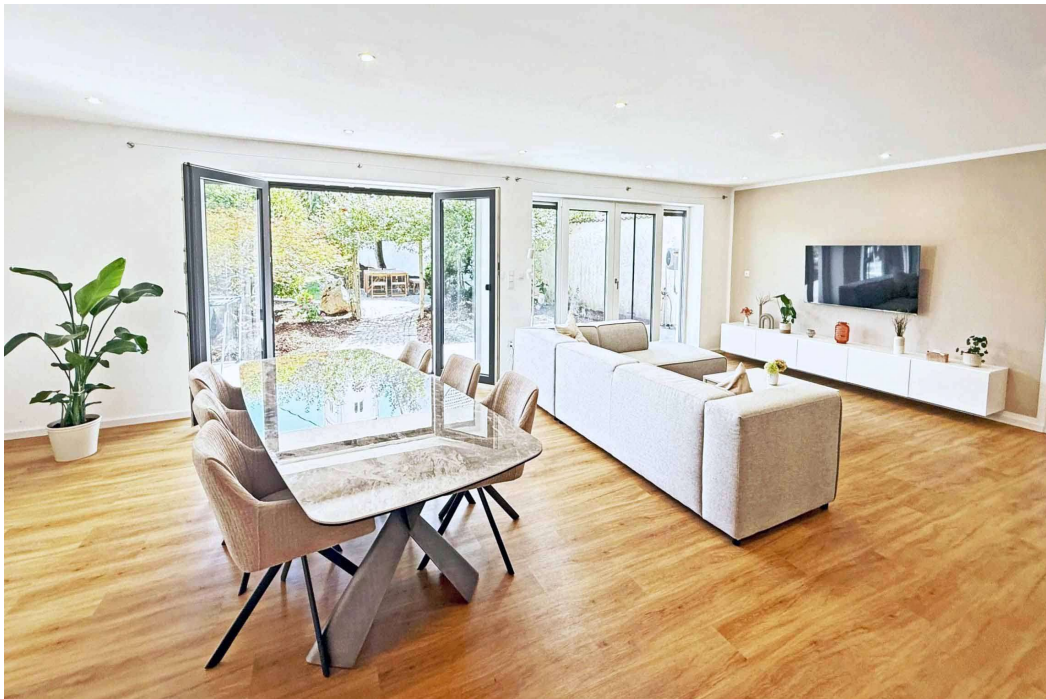
### **Fakten**

- Zum Selbstbezug o. Kapitalanlage, frei ab Herbst 2025
- Baujahr: 2018, sehr gepflegter Zustand
- Top-Ausstattung, z. B. mit großer Einbauküche
- Großzügig geschnittenes, elegantes Wohnzimmer
- Offene Bauweise mit historischen Elementen
- 1 Garagenplatz und 1 Stellplatz im Kaufpreis enthalten
- Maklerprovision: 1,79 % vom notariellen Kaufpreis, inkl. 19 % MWST / Alleinauftrag

### **Highlights**

- Idyllischer, ruhiger Garten
- Süd-Terrasse und Süd-Balkon
- Gartengröße ca. 310 qm
- Fußbodenheizung i. d. Wohnräumen
- Wunderschönes Bad und Gäste-WC
- Gästezimmer mit separatem Eingang

BavariaHome Immobilien, Klaus Schroer, Saportastr. 4, 80637 München,  
Tel.: 089 – 152336 Mobil: 0179 – 59 43 534, Mail: [ks@bavariahome-immobilien.de](mailto:ks@bavariahome-immobilien.de)



Wohnen, Essen mit Süd-Terrasse

**Haus für mehrere Generationen mit wunderbar eingewachsenem Garten  
Das Haus hat den Charakter eines Neubaus mit einigen historischen Elementen**

**Weitere Objektbeschreibung:**

- DHH total kernsaniert 2017/18, energieeffizient, mit historischen Anklängen
- Nur die Grundmauern, der Keller und einige dekorative Elemente sind aus dem Jahr 1959
- Grundriss auf 3 Ebenen: EG, OG, DG, plus Keller
- Die ca. 237 qm WFL sind Wohnfläche nach DIN, Grundstücksgröße anteilig: ca. 503 qm
- Helles Wohn-Esszimmer nach Süden, mit einer Breite von ca. 8,00 m (Frontseite /Garten)
- Die Garten-Terrasse geht über die gesamte Breite des Wohnzimmers
- Biogas-Heizung von 2018 mit sehr guter Energiebilanz
- Zusätzlich neuwertige Solaranlage für die Stromversorgung
- Das Erdgeschoss und das 1. OG haben komplett Fußbodenheizung
- Im ausgebauten DG hat der Fitnessraum einen vorbereiteten Heizungsanschluss



Schloß Affing und Schloßplatz Affing mit Läden, Restaurant und Cafes

## Lagebeschreibung:

Die Gemeinde Affing zwischen Augsburg und München ist wegen dem ländlichen Flair und der Nähe zu den beiden Städten sehr beliebt.

Affing liegt zudem nah beim Augsburger Stadtteil Lechhausen mit seinen vielfältigen Freizeitmöglichkeiten. Die Fahrzeit nach München mit dem Auto beträgt nur 45 Minuten.

Diverse Läden, Restaurants und Cafés befinden sich direkt in Affing.

Viele Ausflugsmöglichkeiten, z. B. Fahrradtour zum Augsburger Kuhsee, ca. 1 Stunde.

- Das Objekt liegt zentral, im schönen Affinger Ortsteil Gebenhofen
- Die Nachbarschaft besteht hier aus gepflegten Einfamilienhäusern
- Kindergarten, Krippe u. Grundschule befinden sich in Affing, Bushaltestelle nur 80 m
- Gymnasien in Aichach und Friedberg, Realschule direkt in Affing
- Mit dem Auto sind es ca. 15 bis 20 Min. in die Augsburger Innenstadt
- Park + Ride Friedberg West: ca. 15 Minuten, dann mit der Tram in die Augsburger City
- Der Waldbiergarten Affing ist mit dem Rad nur 8 - 10 Minuten entfernt
- Die Badeseen bei Langweid und Pöttmes erreichen Sie mit dem Auto in ca. 15 Minuten
- Sportverein mit Fußball, Volleyball, Tischtennis und Breitensport in Affing vor Ort



Garten mit Essplatz

## Ausstattung:

- Biogas-Zentralheizung mit Fußbodenheizung im EG und 1. OG
- Geringe Heizkosten durch die hochwertige Bauweise und moderne Heizanlage
- Energieverbrauchskennwert lt. Verbrauchsausweis: 56,5 kWh (m<sup>2</sup>·a) / Energie-Klasse: B
- Neue Solaranlage für die Stromversorgung
- Die Fußbodenheizung kann für jeden Raum separat geregelt werden
- Elegantes Gäste-WC im Erdgeschoss, mit Fenster.
- Master-Bad im OG mit Fenster, großer Regendusche und freistehender Badewanne

## Allgemeine Hinweise:

Dieses Exposé dient als Nachweisbestätigung, dass dem Interessenten das Objekt erstmals durch Herrn Klaus Schroer, Fa. BavariaHome Immobilien angeboten wurde. Sollte Ihnen das Objekt schon bekannt sein, bitten wir um umgehende Information. Alle Objektangaben und Maße stammen vom Verkäufer. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben übernimmt der Vermittler der Immobilie, trotz größter Sorgfalt, keine Haftung.

Alleiniger Geschäftsinhaber von BavariaHome Immobilien: Klaus Schroer, Es handelt sich hierbei um ein Einzelunternehmen mit Sitz in München. Geschäftstätigkeit: Makler für Immobilien.

Die Genehmigung nach § 34 c der Gewerbeordnung liegt vor, erteilt am 1.3.1999. Erlaubnisgebende Behörde für die Zulassung: Kreisverwaltungsreferat der Landeshauptstadt München, Ordnungsamt, Ruppertstr.19, 80466 München.