



**ANDREA KLEIN**

Ausgewählte Immobilien in München

## \*Nähe Schrobenhausen\* Mediterranes Einfamilienhaus (KfW 70) in traumhafter Randlage



### Eckdaten

Wohnfläche	223 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	1.424 m <sup>2</sup>
Zimmer	7

### Objektbeschreibung

Dieses mediterrane Einfamilienhaus wurde im Jahre 2012 am Rande eines Ortsteils des Marktes Pöttmes, Landkreis Aichach-Friedberg errichtet. Die Wohnfläche beträgt ca. 223 m<sup>2</sup>, die Nutzfläche 181 m<sup>2</sup>, die Grundstücksgröße umfasst ca. 1.424 m<sup>2</sup>.

Wir betreten das Einfamilienhaus von der Westseite her. Über den Eingangsbereich mit angrenzender Büroeinheit (mit eigenem Zugang von außen her) gelangen wir über die geräumige Diele weiter in das zentral gelegene, lichtverwöhnte Esszimmer mit Galerie; das Wohnzimmer grenzt rechter Hand (nach Süden und Westen), die Küche mit Zutritt in die Speise grenzt linker Hand (nach Süden und Osten) an. Von allen Räumlichkeiten aus haben Sie einen direkten Zutritt auf die mit Feinsteinzeug belegte überdachte, durchlaufende Süd- und Westterrasse und weiter in den sonnenverwöhnten Garten. Ein Gästezimmer und ein Gästebadezimmer sind weiterhin auf der Erdgeschoßebene vorhanden.

Über das ebenfalls tageslichtverwöhnte Treppenhaus gelangen wir in das Obergeschoß, welches eine geräumige Wohndiele mit Galerie, ein Elternschlafzimmer mit einem ca. 10 m<sup>2</sup> großen, überdachten Südbalkon, ein geräumiges Badezimmer sowie weiter zwei Kinderzimmer aufweist.

Ein weiterer Wohnraum könnte ggfls. im Bereich der Galerie entstehen.



**ANDREA KLEIN**

Ausgewählte Immobilien in München

Im Untergeschoß befindet sich ein großer Waschraum, ein Technik- und Heizraum und vier weitere Räumlichkeiten. Ein direkter Zugang in die Doppelgarage ist vom Untergeschoß aus möglich.

Beheizt wird die Immobilie mit einer Erdwärmepumpe mit Flachkollektoren (Sole-Wasser-Wärmepumpe). Ein Holzofen ist im Esszimmerbereich integriert. Im Erdgeschoß und Obergeschoß dient Fußbodenheizung, vereinzelt sind Wandheizkörper integriert. Im Untergeschoß sind Heizkörper verbaut. Eine Wohnlüftungsanlage mit Wärme- und Luftfeuchterückgewinnung sorgt für ein angenehmes Wohnraumklima.

Die Bodenbeläge im Haus bestehen aus Feinsteinzeug, Fliesen und Linoleum.

Der Einfahrtsbereich ist gepflastert, die geflieste Doppelgarage verfügt über einen überdachten Zugang zum Wohnhaus. Außenstellplätze sind vorhanden.

Der Garten ist rund um das Wohnhaus schön und pflegeleicht angelegt, östlich angeordnet befinden sich ein Garten- und Gerätehaus sowie 3 Gabionen-Hochbeete.

Weitere Informationen zur Immobilie:

Holzofen mit Anschluss am Warmwasserspeicher

vorbereitete Anschluss-Leitungen für eine Solaranlage

die vom Schreinerhand angefertigte Einbauküche ist im Kaufpreis mit enthalten

Fenster: Kunststoff mit Holzdekor, Wärmeschutzglas (3fach)

Türen Erdgeschoß und Obergeschoß: Echtholz furnier (Ahorn, Nußbaum)

Treppe: Ahorn, Nußbaum, (teil-/massiv)

Doppelgarage: elektrischer Torantrieb

Wäscheabwurfschacht im Gästebad Erdgeschoß und Badezimmer Obergeschoß

Zentrale Staubsaugeranlage

Zur Freileitung, welche sich außerhalb des Grundstücks auf der Ostseite befindet:

Laut schriftlicher aktueller Auskunft von Bayernwerk Netz wird die Freileitung bis Weihnachten 2023 abgebaut werden.

## Lage

Pöttmes ist eine Gemeinde des schwäbischen Landkreises Aichach-Friedberg, gehört historisch jedoch zu Altbayern. Pöttmes liegt am südlichen Ausläufer des Donaumooses, unmittelbar am Fuße der dort ansteigenden



**ANDREA KLEIN**

Ausgewählte Immobilien in München

Hügellandschaft. Der Ort zählte im Jahr 2021 6946 Einwohner. Pöttmes verfügt über diverse Kindergärten, eine Grundschule, eine Mittel- und Wirtschaftsschule; weiterführende Schulen (Realschule, Gymnasium) befinden sich in Schrobenhausen, Aindling bzw. Aichach. Verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Banken, Ärzte, Apotheken, Blumengeschäfte und gute Restaurants sind in Pöttmes vorhanden. 1 x pro Woche findet dort ein Wochenmarkt statt. Grimolzhausen ist ein Pfarrdorf und ein Ortsteil des Marktes Pöttmes. Der Ort zählte im Jahr 2021 460 Einwohner. Grimolzhausen verfügt über zwei Kinderspielplätze. Von Grimolzhausen aus erreichen Sie - Pöttmes: über Schrobenhausener Straße, ca. 4,5 km, ca. 5 Min. - Schrobenhausen: über Pöttmeser Straße, ca. 13,9 km, ca. 16 Min. - Ingolstadt: über Ingolstädter Straße, ca. 37 km, ca. 49 Min. - Augsburg: über Augsburger Straße, ca. 31 km, ca. 34 Min. - München: über A8, ca. 93 km, ca. 1 Std. 10 Min. - Regensburg: über A93, ca. 120 km, ca. 1 Std. 26 Min.

## **Sonstiges**

Wir handeln im Alleinauftrag.

---



**ANDREA KLEIN**

Ausgewählte Immobilien in München

### Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	2,6775%

### Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	223 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	1.424 m <sup>2</sup>
Zimmer	7
Baujahr	2012
Verkaufsstatus	verkauft

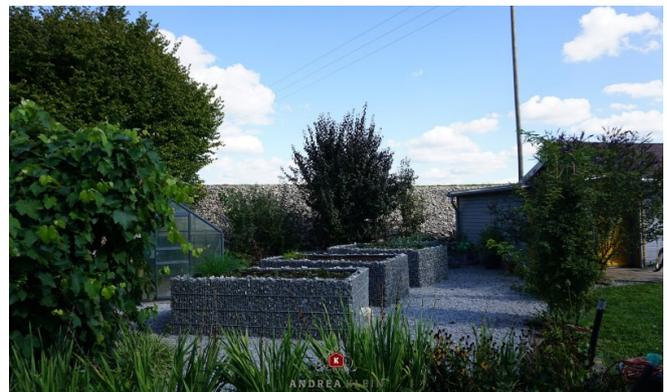
### Energieausweis

Energieausweis Art	Verbrauch
Gültig bis	18.07.2032
Energieverbrauchskennwert	41,5kWh/m <sup>2</sup> a
Warmwasser enthalten	Ja
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	19.07.2022
Energieeffizienzklasse	A



**ANDREA KLEIN**

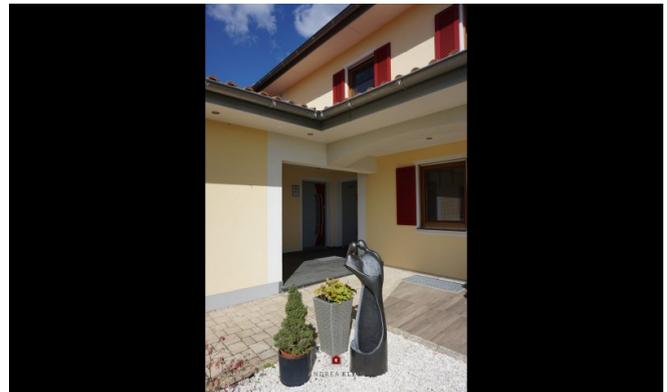
Ausgewählte Immobilien in München





**ANDREA KLEIN**

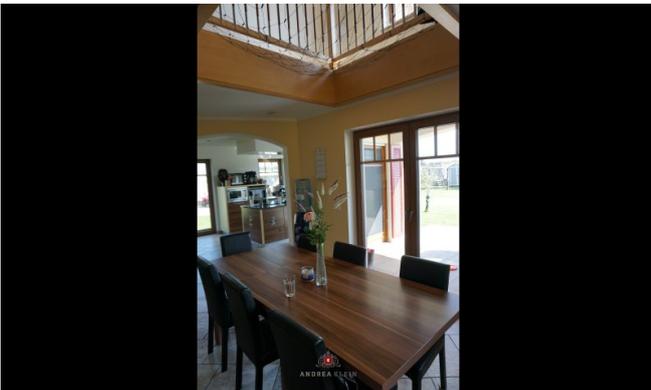
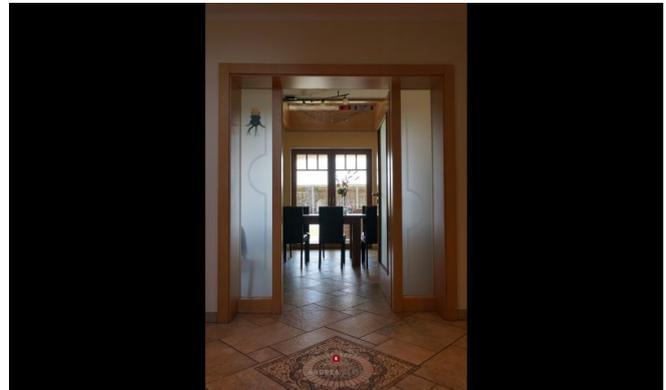
Ausgewählte Immobilien in München





ANDREA KLEIN

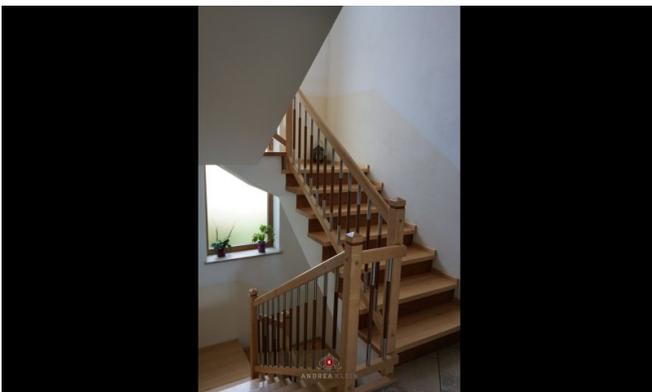
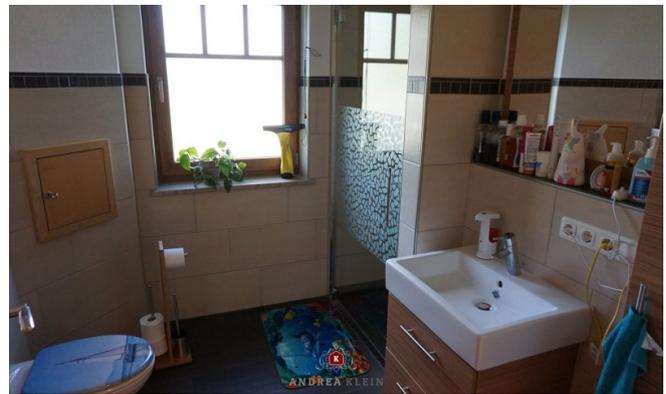
Ausgewählte Immobilien in München





ANDREA KLEIN

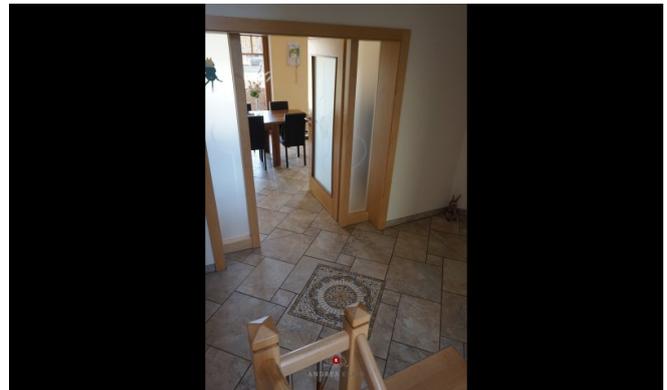
Ausgewählte Immobilien in München





ANDREA KLEIN

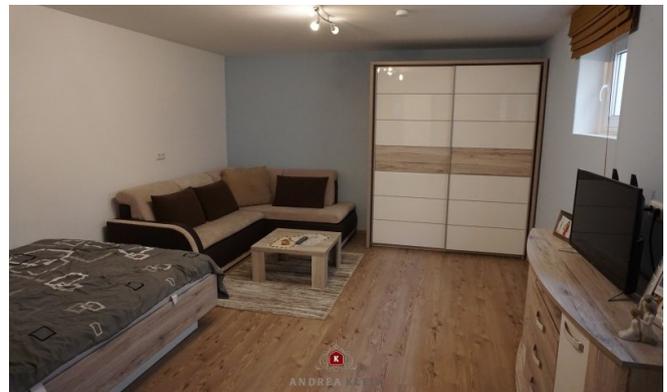
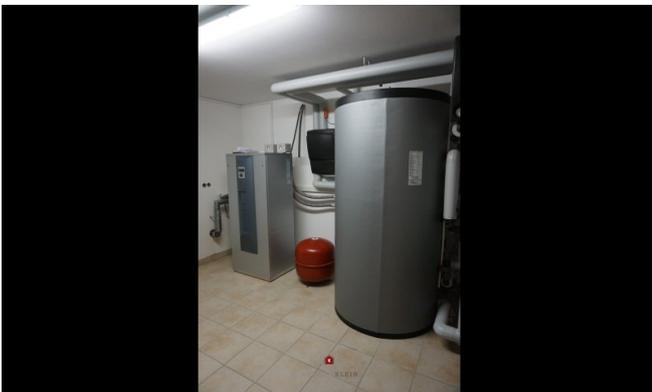
Ausgewählte Immobilien in München





ANDREA KLEIN

Ausgewählte Immobilien in München





**ANDREA KLEIN**

Ausgewählte Immobilien in München



## Ansprechpartner

Andrea Klein  
Andrea Klein Immobilien  
Ludwigpalais — Ludwigstraße 8  
80539 München

Mobil +49 1516 4738888  
Zentrale +49 89 206021182  
Fax +49 89 206021610  
E-Mail [info@andrea-klein-immobilien.de](mailto:info@andrea-klein-immobilien.de)