86447 Todtenweis

Modernes Reihenmittelhaus (Bj. 2023) mit Südterrasse - sofort bezugsfrei



Kaufpreis
495.000 €

Wohnfläche
138,94 m²

Zimmer
5

Ihr Ansprechpartner

Graf Immobilien GmbH

Valentina Müller
089 66 67 68 90
schwabing@grafimmo.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	141,72 m²
Wohnfläche	138,94 m²
separate WCs	1
Zimmer	5
Terrassen	1
Badezimmer	2
Schlafzimmer	4
Stellplätze	2
Grundstücksfläche	209,5 m²

Preise & Kosten

Kaufpreis	495.000 €
Außencourtage	3,57 % inkl. 19% MwSt.
Provision mit mit MwSt.	true
stp_garage_stellplatzkaufpreis	10.000 €

Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	2023
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	22.09.2033
Endenergiebedarf	50.00
Primär-Energieträger	ELEKTRO

Zustand

Baujahr	2023
Zustand	neuwertig
Verkaufstatus	offen

Austattung

Bad	
Bodenbelag	Fliesen Laminat
Gäste-WC	Ja
Befeuerung	Elektro
Stellplatzart	Garage
Wasch-/Trockenraum	Ja
Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Ausrichtung Balkon / Terrasse	Süden

Objekt-Titel

Modernes Reihenmittelhaus (Bj. 2023) mit Südterrasse - sofort bezugsfrei

Lage-Beschreibung

Todtenweis-Sand – Idyllisches Wohnen zwischen Augsburg und Aichach

Online-ID: GVHSXTSF

Objekt-Nr.: 8426-VM

vr-wohnen.de
Immobilienangebote von Volks- und Raiffeisenbanken

Der idyllische Ortsteil Sand gehört zur Gemeinde Todtenweis im Landkreis Aichach-Friedberg und besticht durch seine ruhige, naturnahe Wohnlage im reizvollen Lechtal. Eingebettet in eine malerische Landschaft aus weitläufigen Wiesen, Feldern und grünen Fluren vereint der Ort ländlichen Charme mit hoher Wohn- und Lebensqualität. Die gewachsene Dorfgemeinschaft und das familienfreundliche Umfeld schaffen eine harmonische Atmosphäre fernab der Hektik des Stadtlebens.

Besonders attraktiv ist der hohe Freizeit- und Erholungswert der Umgebung. Die nahegelegenen Sander Seen laden an warmen Tagen zum Baden und Entspannen ein. Auch die idyllischen Lechauen sowie zahlreiche Rad- und Spazierwege bieten vielfältige Möglichkeiten, die Natur zu genießen und die Freizeit aktiv zu gestalten.

Die familienfreundliche Gemeinde bietet eine gute Infrastruktur. Kindergarten und Grundschule befinden sich direkt in Todtenweis. Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäckereien, Ärzte, Apotheken und gastronomische Angebote sind in den benachbarten Orten Aindling und Aichach erreichbar. Weiterführende Schulen und zahlreiche Freizeitangebote ergänzen das Angebot.

Die verkehrsgünstige Lage ermöglicht eine gute Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Gemeinden. Regionale Busverbindungen des AVV sowie die Anbindung an die Autobahn A8 schaffen Verbindungen nach Augsburg, Aichach und in den Großraum München. Die nahegelegene Stadt Augsburg überzeugt zudem mit vielfältigen Einkaufs-, Kultur- und Arbeitsmöglichkeiten sowie einem Fernbahnhof.

Todtenweis-Sand verbindet auf besondere Weise naturnahes Wohnen, ländliche Idylle und eine gute regionale Anbindung. Ein lebenswerter Rückzugsort für Familien, Paare und Berufspendler, die Ruhe und Erholung schätzen und gleichzeitig von der Nähe zu den umliegenden Städten profitieren möchten.

Ausstattungs-Beschreibung

- Massive Ziegelbauweise, Baujahr 2023
- Moderne Infrarotheizungen von GeMeTherm mit individueller Raumtemperaturregelung
- Photovoltaikanlage mit 3,24 kWp und Enphase-Batteriespeicher mit 5 kWh
- Elektrischer Warmwasserspeicher
- Dezentrale Lüftungsanlage in sämtlichen Wohnräumen
- Dreifach verglaste Kunststofffenster mit Wärmeschutzverglasung
- Manuelle Rollläden an entsprechend ausgestatteten Fenstern
- Hochwertige Fliesen- und Laminatböden
- Geflieste Treppenanlage bis ins ausgebaute Dachgeschoss
- Grünbeck-Wasserenthärtungsanlage
- Comfort by Sanibel Wasserfilter
- LAN- und SAT-Anschlüsse sind in sämtlichen Wohnräumen
- Umfangreiche Elektroinstallation mit separaten Stromkreisen und Starkstromanschluss
- Zwei Fertiggaragen mit Schwingtoren, 16-A-Starkstromanschluss (Wallbox möglich) sowie zwei vorgelagerte Pkw-Stellplätze

Objektbeschreibung

In ruhiger und familienfreundlicher Wohnlage von Todtenweis, im Ortsteil Sand, präsentiert sich dieses moderne Reihenmittelhaus aus dem Jahr 2023. Die hochwertige, massive Ziegelbauweise, zeitgemäße Haustechnik und das großzügige Raumangebot auf drei Wohnebenen vereinen modernen Wohnkomfort mit einem ansprechenden Wohnambiente.

Bereits beim Betreten überzeugt die Immobilie durch ihre offene, freundliche Raumgestaltung. Großzügige Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine helle, einladende Wohnatmosphäre. Das Herzstück des Erdgeschosses bildet der großzügige, offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche und direktem Zugang zur sonnigen Südterrasse. Diese bietet ausreichend Platz zum Entspannen, Sonnenbaden und für gesellige Stunden im Freien. Ein separates Gäste-WC rundet das Raumangebot auf dieser Ebene ab.

Im Obergeschoss befinden sich zwei geräumige Schlafzimmer, ein Badezimmer sowie ein separater Hauswirtschaftsraum. Das vollständig ausgebaute Dachgeschoss bietet zwei weitere, flexibel nutzbare Zimmer, die sich beispielsweise als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer eignen. Ein zusätzliches Duschbad mit WC sowie ein separater Technikraum vervollständigen das durchdachte Raumkonzept.

Auch die moderne Haustechnik fügt sich harmonisch in das durchdachte Wohnkonzept ein. Elektrische Infrarotheizungen mit individueller Raumtemperaturregelung sorgen für angenehme Strahlungswärme, während die Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher die Nutzung des selbst erzeugten Solarstroms ermöglicht. Ergänzt wird die technische Ausstattung durch eine dezentrale Wohnraumlüftung, die einen regelmäßigen Luftaustausch unterstützt.

Abgerundet wird das attraktive Immobilienangebot durch zwei Garagen, die für jeweils 10.000 € zusätzlich zum Kaufpreis zu erwerben sind, sowie zwei weitere Pkw-Stellplätze unmittelbar davor.

Dank der sofortigen Bezugsfreiheit bietet die Immobilie sowohl Eigennutzern als auch Kapitalanlegern attraktive Möglichkeiten.

sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 22.9.2033.
Endenergiebedarf beträgt 50.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

Das Grundstück ist nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufgeteilt. Die angegebene Grundstücksfläche von ca. 209,50 m² entspricht dem rechnerischen Miteigentumsanteil am Gesamtgrundstück und stellt keine separat abgegrenzte Grundstücksfläche dar.

Eine der beiden Garagen wird derzeit noch von den Mietern des Nachbarhauses genutzt. Für diese wird der Eigentümer eine separate Ersatzgarage errichten.

*Hinweis auf Provisionspflicht:

Wir weisen Sie ausdrücklich darauf hin, dass bei Zustandekommen eines rechtsgültigen notariellen Kaufvertrages eine Käufer-Provision in Höhe von 3,57% inkl. MwSt. aus dem verbrieften Kaufpreis, an die Firma Graf Immobilien GmbH fällig wird. Mit Ihrer Anfrage auf die von uns inserierte Immobilie, schließen Sie einen rechtsgültigen Maklervertrag mit der Firma Graf Immobilien GmbH ab, welcher jedoch erst und ausschließlich mit erfolgreichem Zustandekommen eines notariellen Kaufvertrages eine Provisionspflicht auslöst.

Impressionen

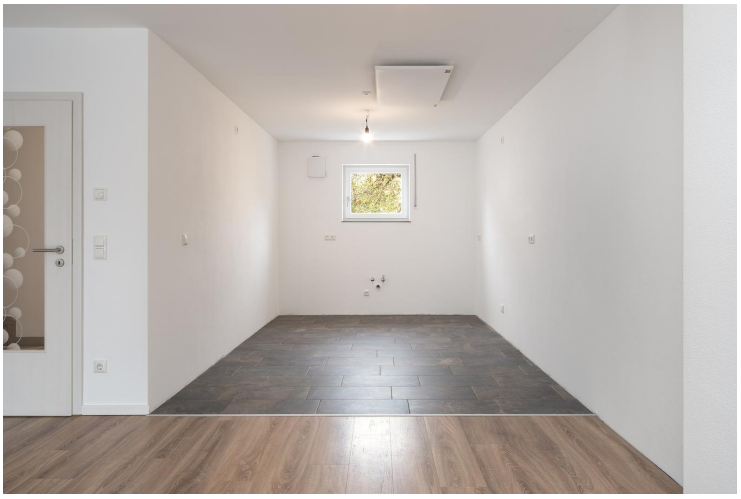






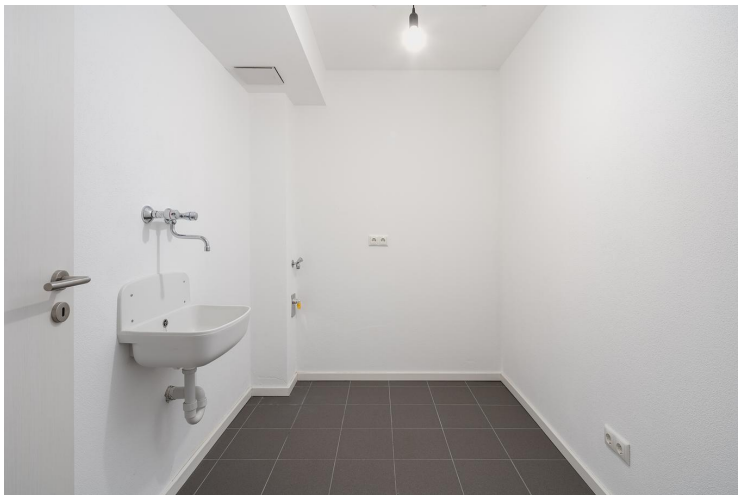




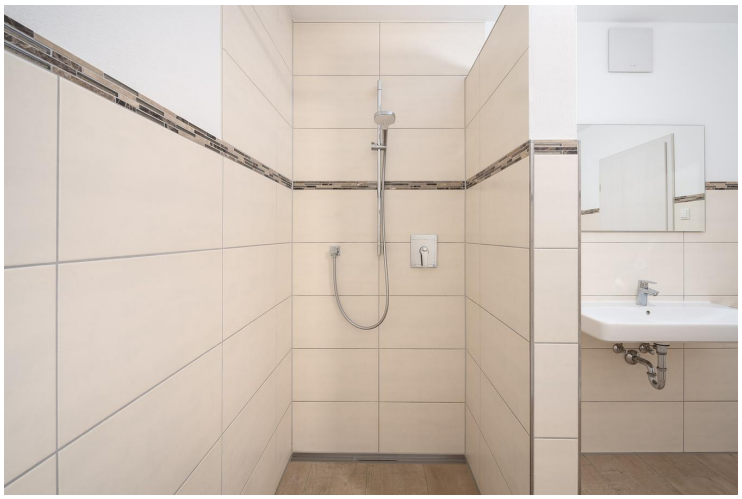














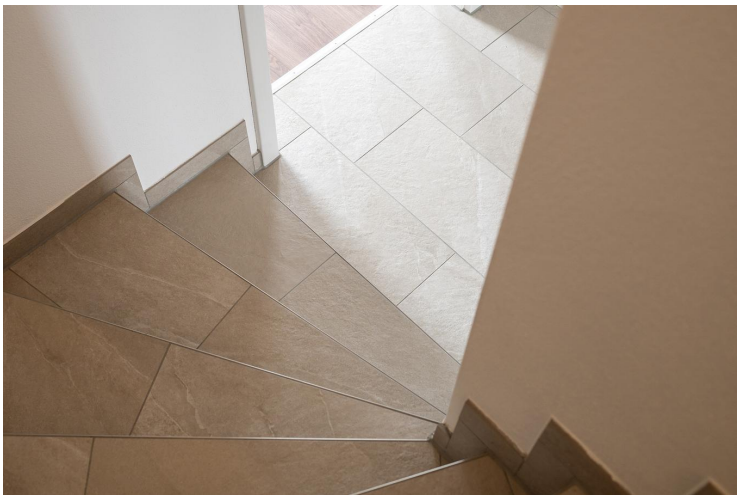







Möblierungsbeispiel (Visualisierung mit KI)






GRAF
Wir gestalten individuellen und
zukunftsweisenden Lebensraum.
Valentina Müller
Vertrieb
M +49 176 728 709 27
valentina.mueller@grafimmo.de