

# EXPOSÉ

## NEU am Markt: Einfamilienhaus mit Garage, Carport und Energie effizienz klasse A+ zum Kauf in Weichs



### ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus  
Adresse: 85258 Weichs  
Baujahr: 2016  
Zimmerzahl: 5  
Wohnfläche (ca.): 123,86 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche (ca.): 454 m<sup>2</sup>  
Anzahl Etagen: 2  
Garage: ja  
Anzahl Stellplätze: 2

**Kaufpreis**  
**€ 795.000,-**

**Wettengl + Marzahn Immobilien**

Graf-Bothmer-Straße 8 ° 86157 Augsburg ° Tel.: 0821 / 9075390  
info@immobiliencenter-augsburg.de ° www.immobiliencenter-augsburg.de

> Einfamilienhaus  
> Weichs  
> 5 Zimmer

> 123,86 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
> Objektnummer: PK-438



## Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	85258 Weichs
Baujahr	2016
Zimmerzahl	5
Wohnfläche (ca.)	123,86 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	454 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	795.000,- €
Anzahl Etagen	2
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	2
Stellplatzarten	Garage, Carport
Garage	Anzahl 2
Carport	Anzahl 2
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Luft-/Wasser-Wärmepumpe
Energieverbrauchskennwert	25,30 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	2036-06-30
Energieausweis Baujahr	2016
Unterkellert	nein
Gartennutzung	ja
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Befuerung	Luft-/Wasser-Wärmepumpe
Abstellraum	ja
Gäste-WC	ja
Zustand	gepflegt
Provision für Käufer	3,57 % aus dem notariellen Kaufpreis inkl. MwSt.

## Objektbeschreibung:

Dieses gepflegte Einfamilienhaus in Weichs vereint moderne Wohnqualität mit energieeffizienter Bauweise und einem durchdachten Raumkonzept - ideal für Familien, die Wert auf Komfort, Funktionalität und ein angenehmes Wohnumfeld legen.

Das im Jahr 2016 errichtete Streif-Fertighaus in Holzständerbauweise präsentiert sich als Niedrigenergiehaus im KfW-40-Standard und überzeugt damit durch zeitgemäße Effizienz und nachhaltiges Wohnen.

Der durchschnittliche Jahresverbrauch für die Heizung (Wärmepumpe) lag in den vergangenen beiden Jahren bei rund 3.800 kWh.

Auf zwei Etagen stehen Ihnen rund 124 m<sup>2</sup> Wohnfläche zur Verfügung.

Vier Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für Familie, Homeoffice oder Gäste. Zwei Badezimmer sorgen für einen reibungslosen Alltag, insbesondere in familienreichen Haushalten.

Ein weiteres Highlight ist die Möglichkeit zur Gartennutzung: Der Außenbereich eröffnet Raum für Erholung, Spielen, Gärtnern oder gesellige Stunden im Freien - ein echter Mehrwert für alle, die ein Haus mit Garten in ruhiger Lage suchen.

Insgesamt bietet diese Immobilie eine attraktive Kombination aus Bauqualität, Energieeffizienz und familienfreundlicher Raumaufteilung - ein Zuhause, das sowohl heute als auch langfristig überzeugt.

## Ausstattung:

Das Einfamilienhaus überzeugt durch eine moderne und energieeffiziente Ausstattung sowie eine hochwertige Bauausführung. Besonderes Augenmerk wurde auf eine nachhaltige Bauweise, niedrige Betriebskosten und ein angenehmes Wohnklima gelegt.

Nachfolgend finden Sie die wichtigsten Ausstattungs- und Baumerkmale im Überblick:

- \* Hochwertige Holzständerbauweise der Firma STREIF
- \* Massive Bodenplatte aus Stahlbeton
- \* Außenwände mit Wärmedämmverbundsystem (WDVS) für eine sehr gute Energieeffizienz
- \* Kunststoffenster mit 3-fach-Isolierverglasung
- \* Pflegeleichter Design-Vinylboden im Erdgeschoss
- \* Gemütlicher Teppichboden im Dachgeschoss
- \* Energieeffiziente Frischluft-Wärmepumpe mit integrierter Wärmerückgewinnung
- \* Zentrale Wohnraumlüftung für ein angenehmes Raumklima
- \* Photovoltaikanlage zur nachhaltigen Stromerzeugung
- \* Garage mit ca. 7,5 m Länge und zusätzlichem Stauraum
- \* Carport als weiterer geschützter Stellplatz

## Lagebeschreibung:

Das EFH befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohnlage der Gemeinde Weichs im Landkreis Dachau. Die verkehrsberuhigte Anliegerstraße (Tempo 30) mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern und bietet ein angenehmes Wohnumfeld.

Weichs verfügt über eine sehr gute Infrastruktur für den täglichen Bedarf. Einkaufsmöglichkeiten, eine Apotheke, Ärzte sowie Kindergarten und

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Weichs
- > 5 Zimmer

- > 123,86 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: PK-438



Grundschule befinden sich in kurzer Entfernung und sind teilweise bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Auch Sport- und Freizeitangebote sowie zahlreiche Rad- und Spazierwege im Dachauer Land tragen zu einer hohen Wohn- und Lebensqualität bei.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ebenfalls gut. Eine Bushaltestelle liegt nur wenige Gehminuten entfernt und verbindet Weichs mit den umliegenden Gemeinden sowie dem S-Bahnhof Vierkirchen-Esterhofen (S2), von dem aus die Münchner Innenstadt bequem erreichbar ist. Mit dem Pkw gelangen Sie in etwa 20 Minuten nach Dachau, ca. 30 Minuten zum Flughafen München und rund 35 bis 40 Minuten in die Münchner Innenstadt, sodass sich der Standort auch ideal für Pendler eignet.

## Sonstiges:

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 30.6.2036.  
Endenergieverbrauch beträgt 25.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016.  
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

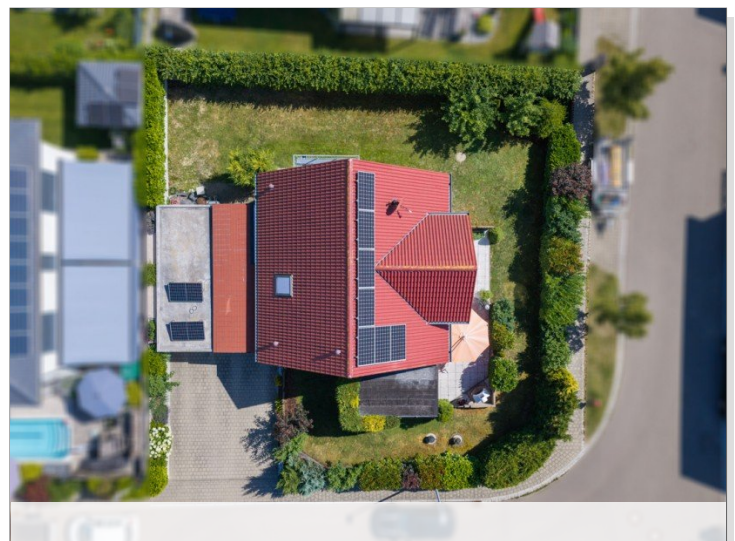
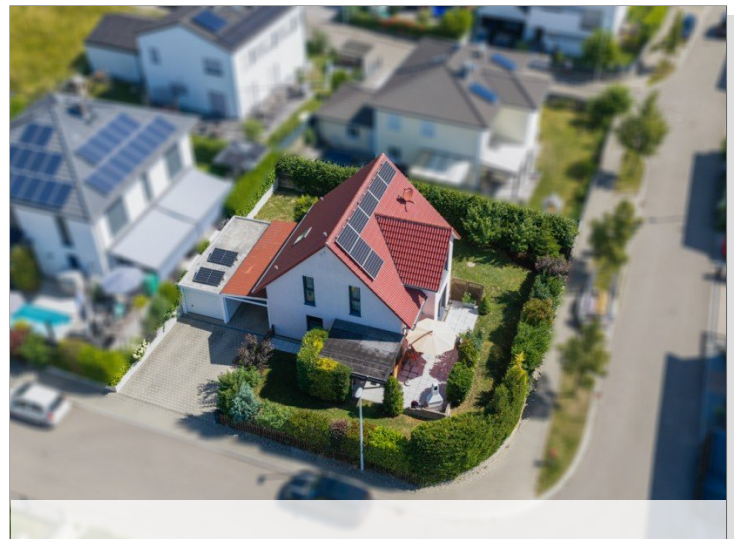
Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Dann vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns und überzeugen sich vor Ort von dieser Immobilie.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Ihr Team von Wettengl + Marzahn  
Immobiliencenter Augsburg

## Objektbilder:



# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Weichs
- > 5 Zimmer

- > 123,86 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: PK-438



Essen / Kochen



Garten / Terrasse



Kochen



Wohnen



Schlafen

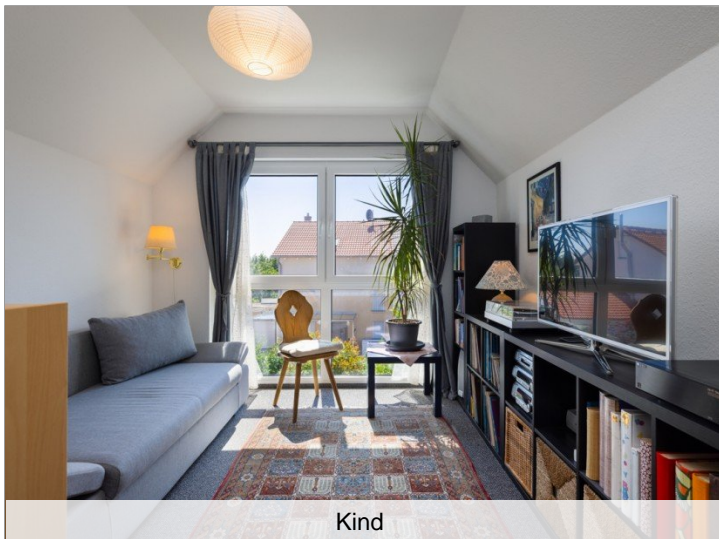
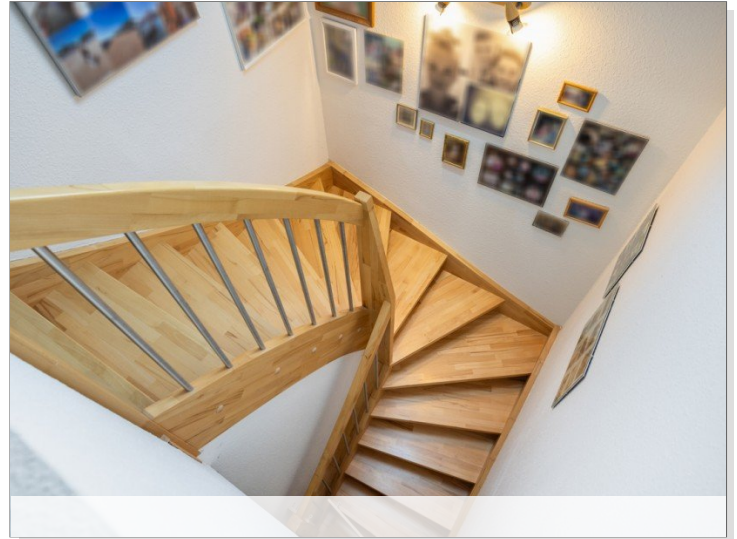
# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Weichs
- > 5 Zimmer

- > 123,86 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: PK-438



Gast



Kind



Windfang



Bad OG

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Weichs
- > 5 Zimmer

- > 123,86 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: PK-438



DU / WC EG

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Weichs
- > 5 Zimmer

- > 123,86 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: PK-438



Erdgeschoss

Exposéplan, nicht maßstäblich

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Weichs
- > 5 Zimmer

- > 123,86 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: PK-438



Exposéplan, nicht maßstäblich

Dachgeschoss

