wettengl immobilien
immobiliencenter-augsburg.de

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 m²
Grundstücksfläche (ca.): 454 m²
Anzahl Etagen: 2
Garage: ja
Anzahl Stellplätze: 2

Kaufpreis € 749.000,-

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Weichs
> 5 Zimmer
> 123,86 m² Wohnfläche
> Objektnummer: PK-441

Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	85258 Weichs
Baujahr	2016
Zimmerzahl	5
Wohnfläche (ca.)	123,86 m²
Grundstücksfläche (ca.)	454 m²
Kaufpreis	749.000,- €
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 / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2036-06-30
Energieausweis Baujahr	2016
Unterkellert	nein
Gartennutzung	ja
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Befeuerung	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 m² 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
* Kunststofffenster 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

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Weichs
> 5 Zimmer
> 123,86 m² Wohnfläche
> Objektnummer: PK-441

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/(m²*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:

Garten / Terrasse

Wohnen

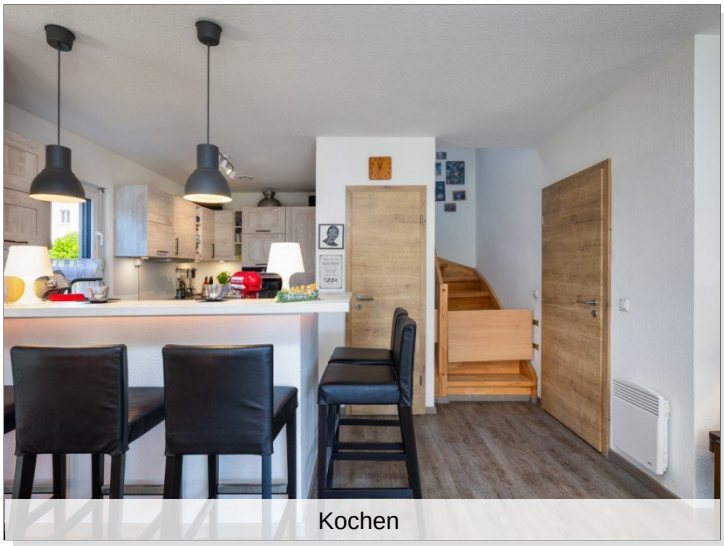
Essen / Kochen

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

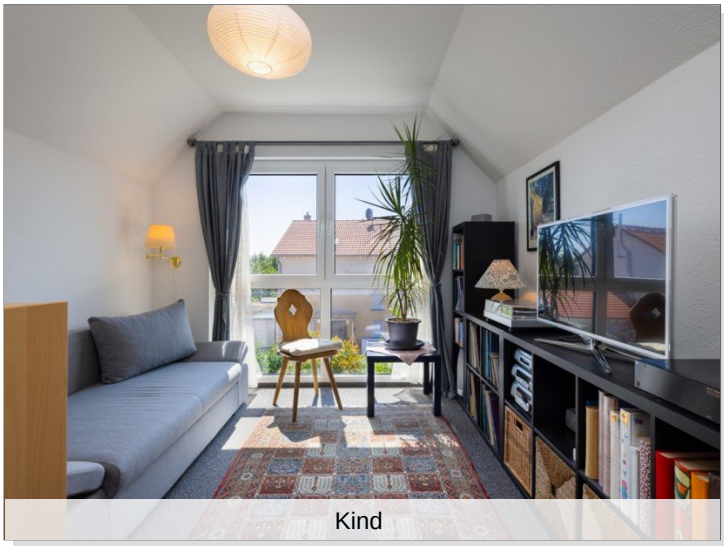
Wettengl + Marzahn Immobilien
Graf-Bothmer-Straße 8 ° 86157 Augsburg
Tel.: 0821 / 9075390
info@immobiliencenter-augsburg.de ° www.immobiliencenter-augsburg.de

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Weichs
> 5 Zimmer
> 123,86 m² Wohnfläche
> Objektnummer: PK-441



Kochen

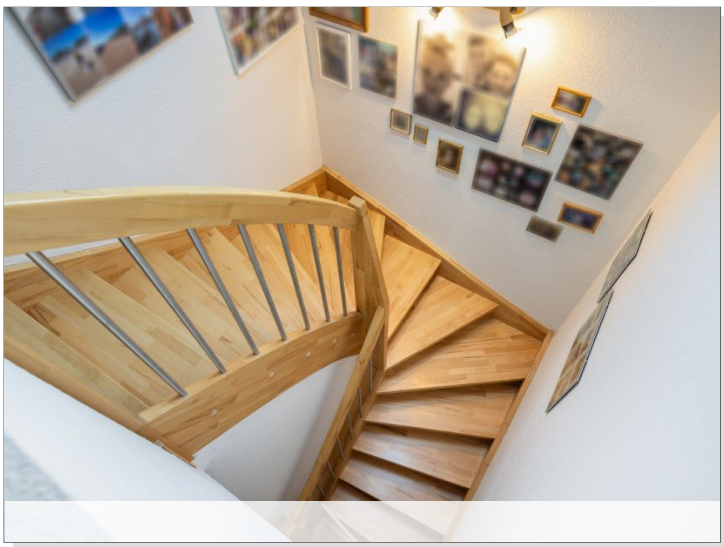


Kind

Schlafen

Bad OG

Gast

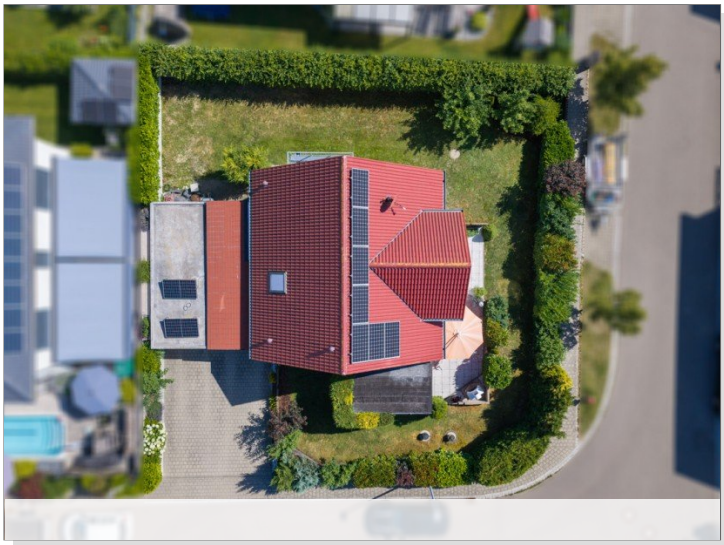


© Immonia GmbH - immoXXL 2026

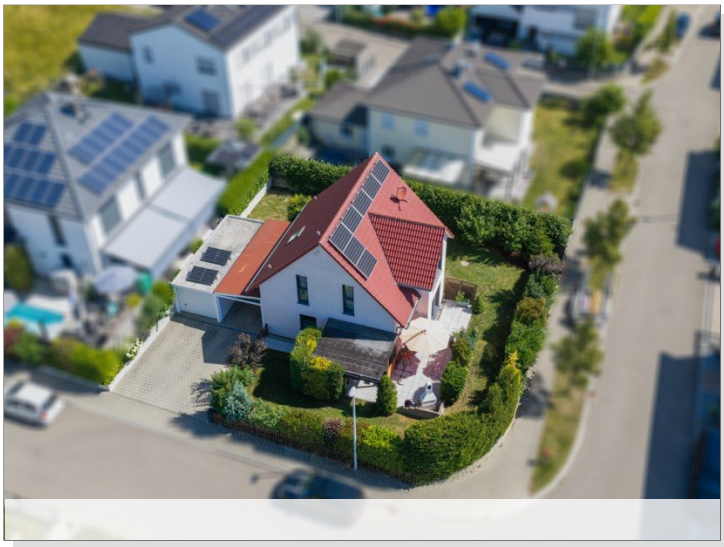
Wettengl + Marzahn Immobilien
Graf-Bothmer-Straße 8 ° 86157 Augsburg
Tel.: 0821 / 9075390
info@immobiliencenter-augsburg.de ° www.immobiliencenter-augsburg.de

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Weichs
> 5 Zimmer
> 123,86 m² Wohnfläche
> Objektnummer: PK-441



Windfang



© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Weichs
> 5 Zimmer
> 123,86 m² Wohnfläche
> Objektnummer: PK-441

DU / WC EG

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Weichs
> 5 Zimmer
> 123,86 m² Wohnfläche
> Objektnummer: PK-441

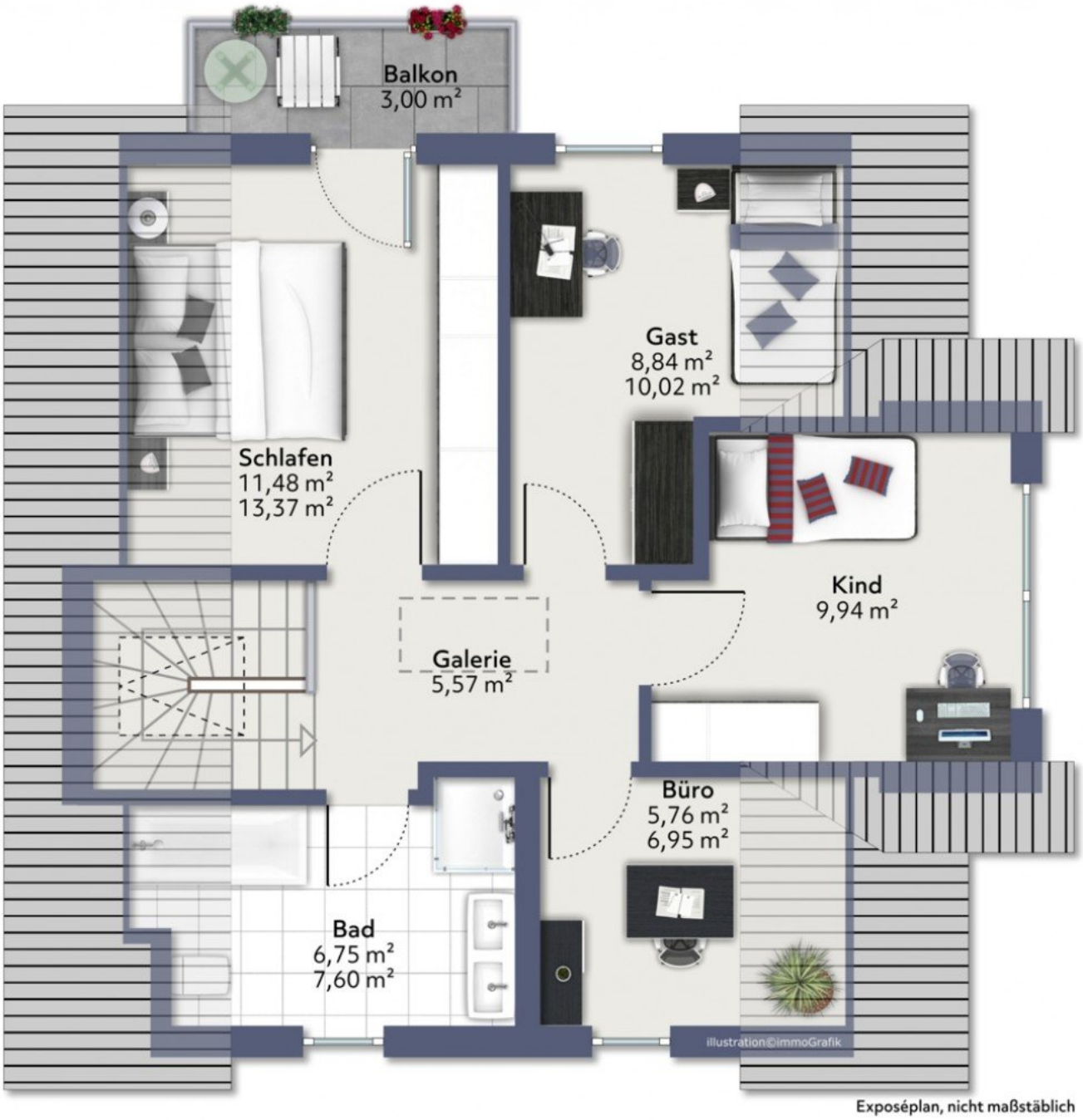
Erdgeschoss

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Weichs
> 5 Zimmer
> 123,86 m² Wohnfläche
> Objektnummer: PK-441



Dachgeschoss

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Weichs
> 5 Zimmer
> 123,86 m² Wohnfläche
> Objektnummer: PK-441

Ansprechpartner:

Herr Dennis Marzahn

Telefon: 00498219075390
Mobil: 004917620496354
E-Mail:
marzahn@immobiliencenter-augsburg.de

Firmendaten:

Wettengl Immobilien
Inh. Herr Wolfgang Wettengl
Augsburger Straße 17
86157 Augsburg

Telefon: 0821 - 90 75 390
Telefax: 0821 - 90 75 391
E-Mail: wettengl@immobiliencenter-augsburg.de
Web: www.immobiliencenter-augsburg.de

Vertretungsberechtigter: Wolfgang Wettengl
Berufsaufsichtsbehörde: Gewerbeerlaubnis gemäß § 34 c GewO wurde vom Landratsamt Augsburg, Prinzregentenplatz 4, 86150 Augsburg erteilt.
USt.ID: DE 102 287 40077
Kammer: IHK Augsburg

Ihre Notizen:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026