

EXPOSÉ

GROSSZÜGIGES UND GEHOBENES
EFH IN RUHIGEM WOHNGBIET



ÜBERSICHT

BESONDERHEITEN

- Helle Räume mit viel Platz
- Moderne Küche und hochwertige Ausstattung
- Unterkellert mit noch mehr Räumen
- Garten mit Mähroboter, und Whirlpool f. 4 Personen
- Doppelgarage mit 2-facher Wallbox, und Fahrrad-/Geräteschuppen
- Kabelfernsehen und schnelles Internet

FACTS

- 184 qm Wohnfläche
- 525 qm Grundstücksfläche
- Baujahr Fertigstellung 2001
- Fußbodenheizung
- Neue Gas Brennwert Therme H2 Ready
- Energetisch gut

LAGE

- Donauwörth, Riedlingen
- Sehr ruhige Lage
- In Nähe zu Schulen, Einkaufszentren, Ärzten und Banken
- Wiesen und Wald in naher Umgebung

Unser in Massivbauweise und in 2001 fertig gestelltes hochwertiges EFH liegt in begehrter Umgebung Donauwörth.

Die großzügig geschnittenen 5 Zimmer werden ergänzt durch weitere ausgebauten Räume in Keller, Dachgeschoss und über der Garage. Sie bieten daher besonders viel Platz für Familie, Hobby, Entspannung und Beruf. Eine große Terrasse und der schöne Garten laden zum Entspannen ein.

Die gehobene Ausstattung schließt viele elektrisch betriebene Fenster und Markisen ein, ebenso hochwertige Fliegengitter, einen in der Diele befindlichen Einbauschränk, Badezimmermöbel, einen drehbaren Kaminofen mit großem Sichtfenster im Wohn-/Essbereich, wie auch einen großzügigen Kleiderschrank im Elternschlafzimmer. Fußbodenheizung befindet sich im Wohn-/Essbereich, in den beiden Bädern, als auch in Windfang und Küche.

Zu den Außenanlagen gehören ein elektrisch beheizter Whirlpool, eine Außendusche, ein Geräte-/Fahrradschuppen, ein Mülleimerhäuschen, sowie eine Gardena Bewässerungsanlage für den Garten.

Für den Rasenschnitt ist ein Mähroboter zuständig. In der mit zusätzlichem Fenster hellen Garage ist eine Doppelwallbox installiert, und das Garagentor öffnet/schließt elektrisch betrieben.

Eine Wasserenthärtungsanlage hilft Kalkablagerungen in Rohren, Kesseln und Anlagen wie z.B. Geschirrspüler zu reduzieren. Und erst kürzlich wurde eine neue H2 Ready Gasbrennwerttherme für die Zentralheizung eingebaut.

In Donauwörth dominieren Wasser und Berge, und die schwäbische Gemeinde ist flankiert von den Ausläufern der Fränkischen und Schwäbischen Alb.

Die Kreisstadt befindet sich im Landkreis Donau-Ries, rund 50 Kilometer nördlich von Augsburg. Dank Intercity Zusanbindung, aber auch der 4-spurig ausgebauten B2 sind von hier aus schnelle Verbindungen nach Nord und Süd erreichbar.

Die Bundesstraßen B16 und B25 führen nach Ost und West.

Der Ortsteil Riedlingen liegt am westlichen Stadtrand Donauwörth und das angebotene Haus befindet sich in ruhiger und naturnaher Umgebung.

Von hier aus ist auch mit dem Fahrrad ein schnelles Erreichen von Kindergarten, Schulen verschiedenster Art, Geschäften, Ärzten, Banken und kulturellen Stätten möglich.

AUSSENBEREICH, SÜDTERRASSE & GARTEN



WOHN- UND ESSBEREICH



HOCHWERTIGE KÜCHE MIT SPEISEKAMMER



TREPPENBEREICH



BAD IM EG MIT WC



SCHLAFZIMMER



ELTERN SCHLAFZIMMER



SCHLAFZIMMER KIND 1

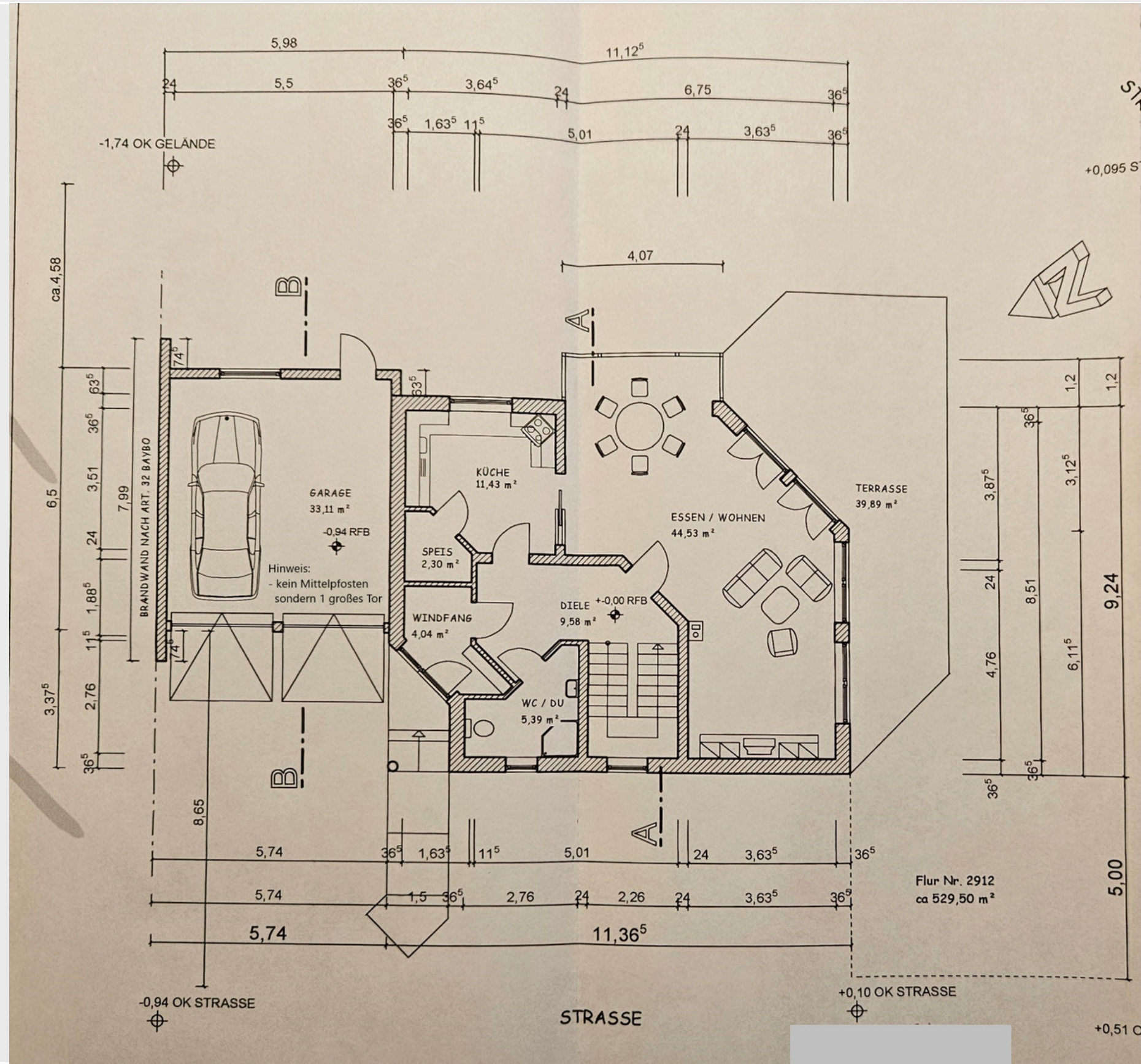


SCHLAFZIMMER KIND 2

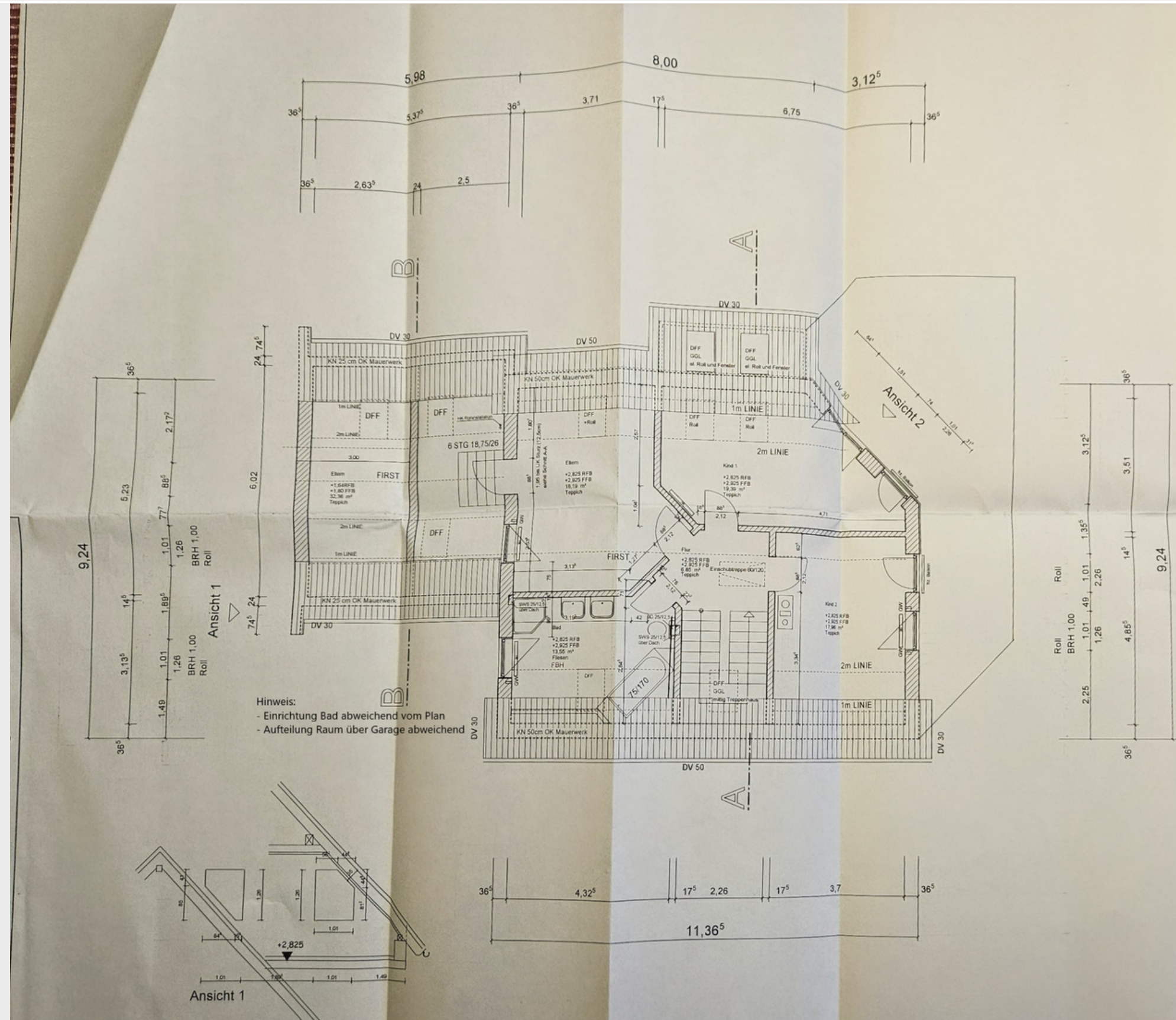
OBERGESCHOSS BAD MIT WC



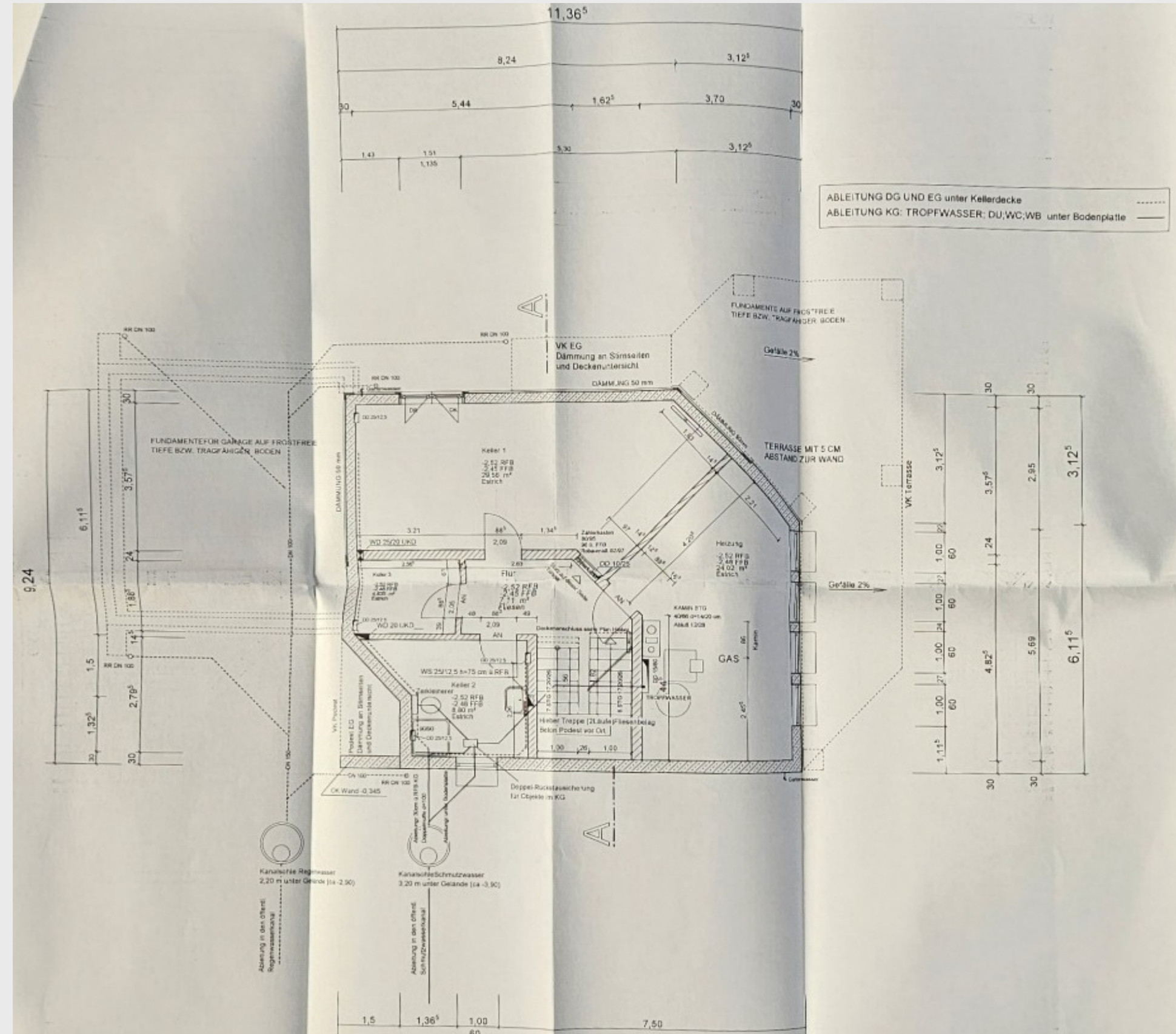
GRUNDRISS EG



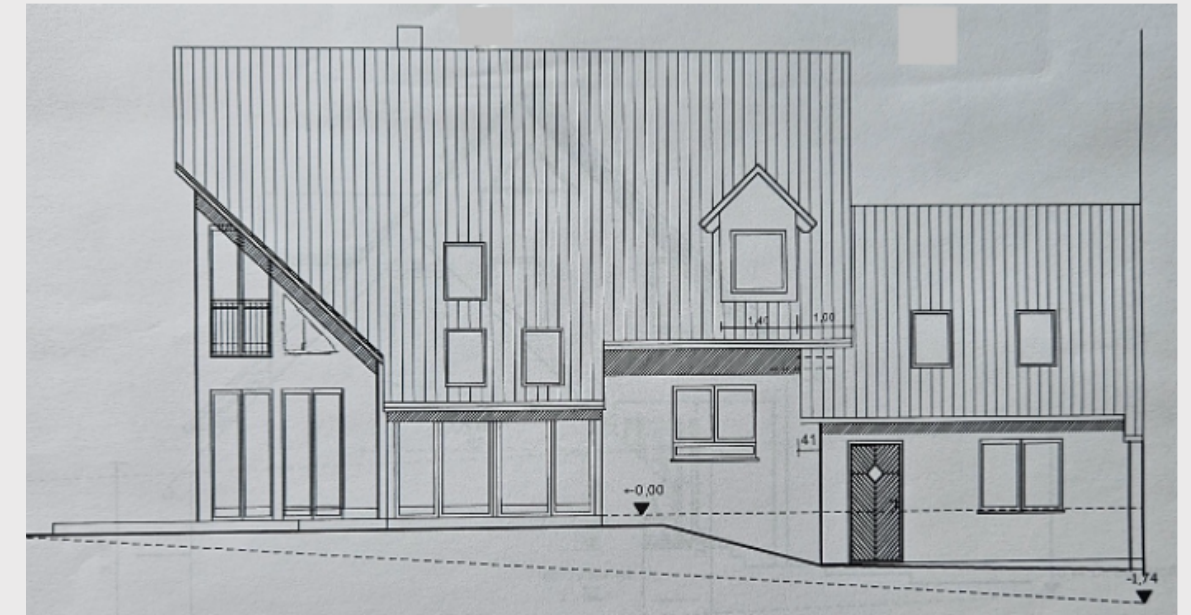
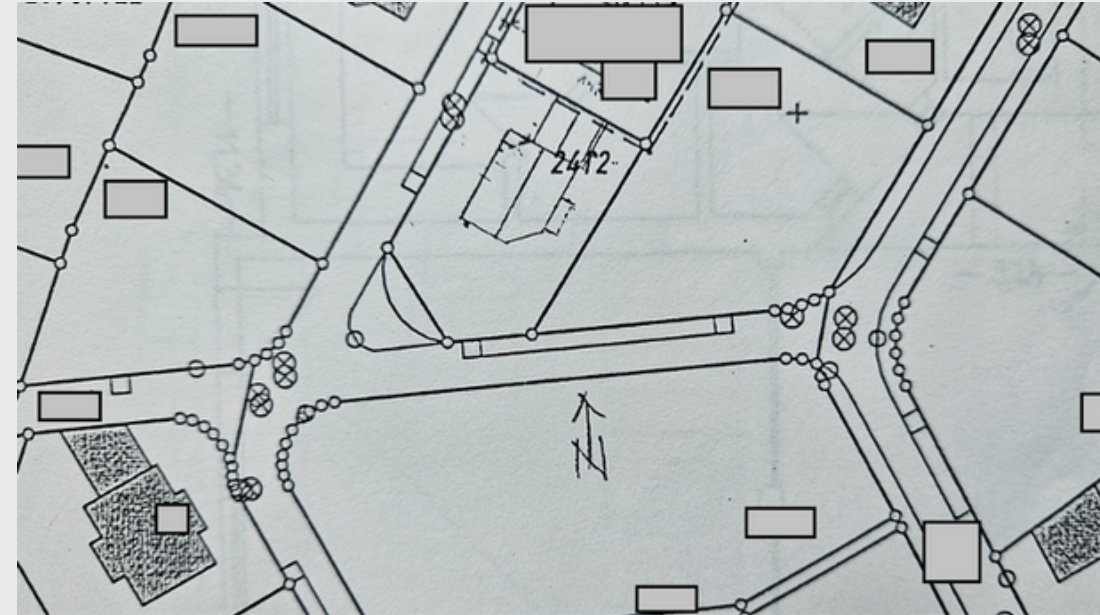
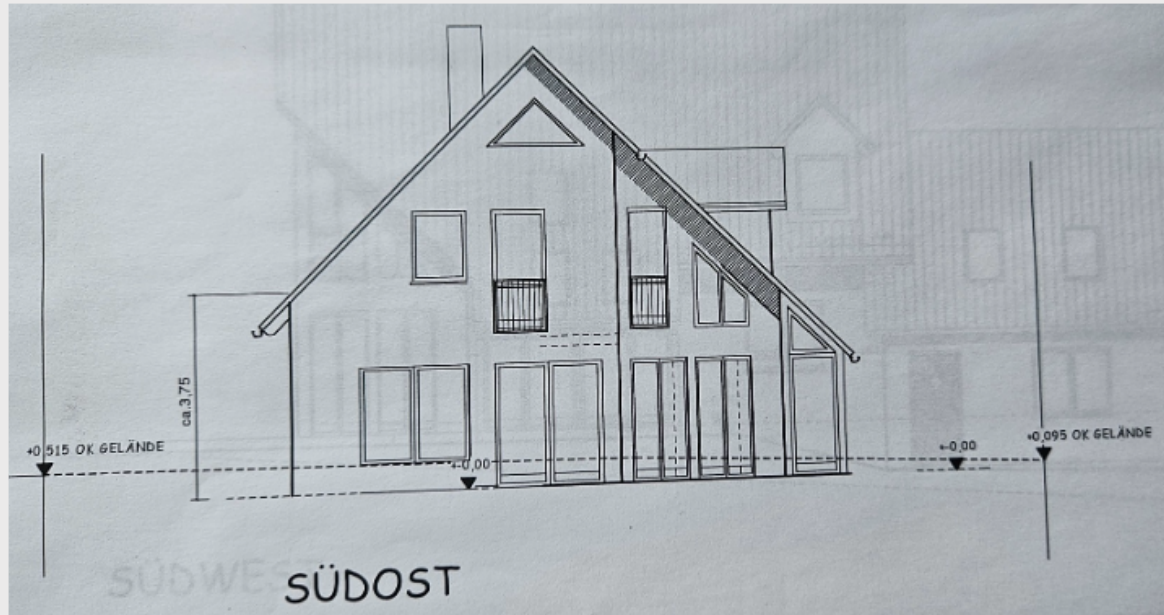
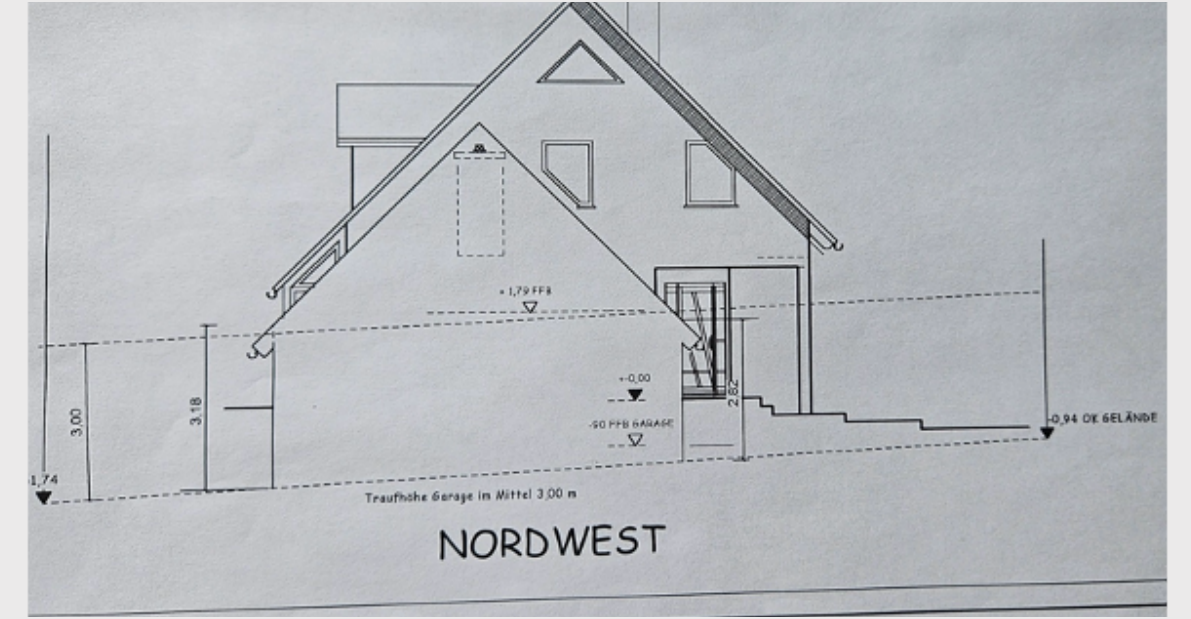
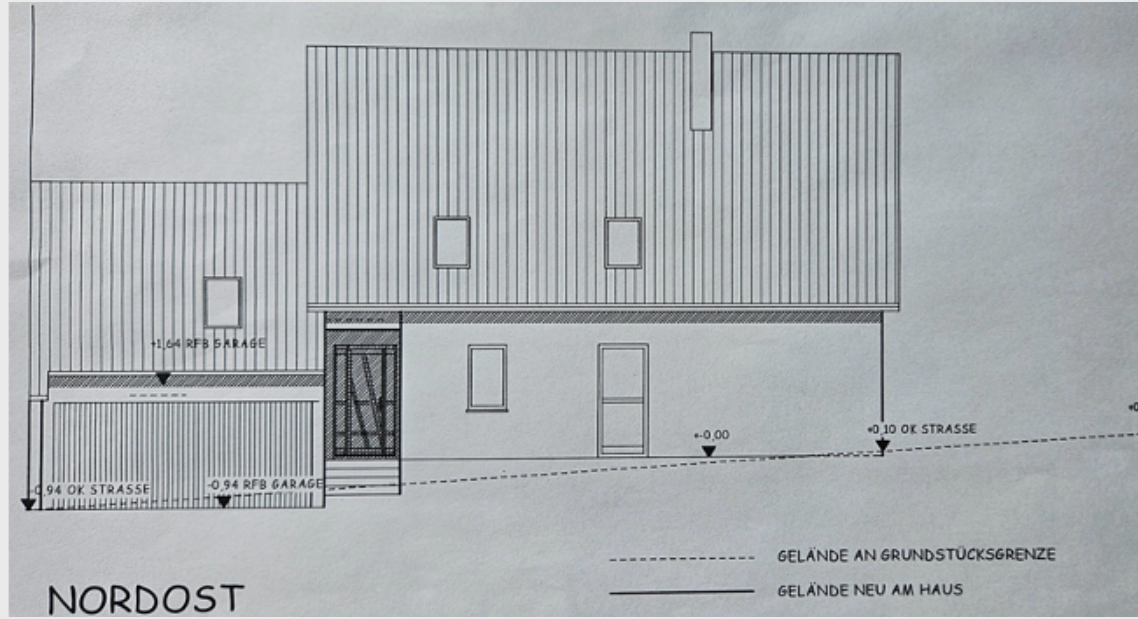
GRUNDRISS OG



GRUNDRISS KG



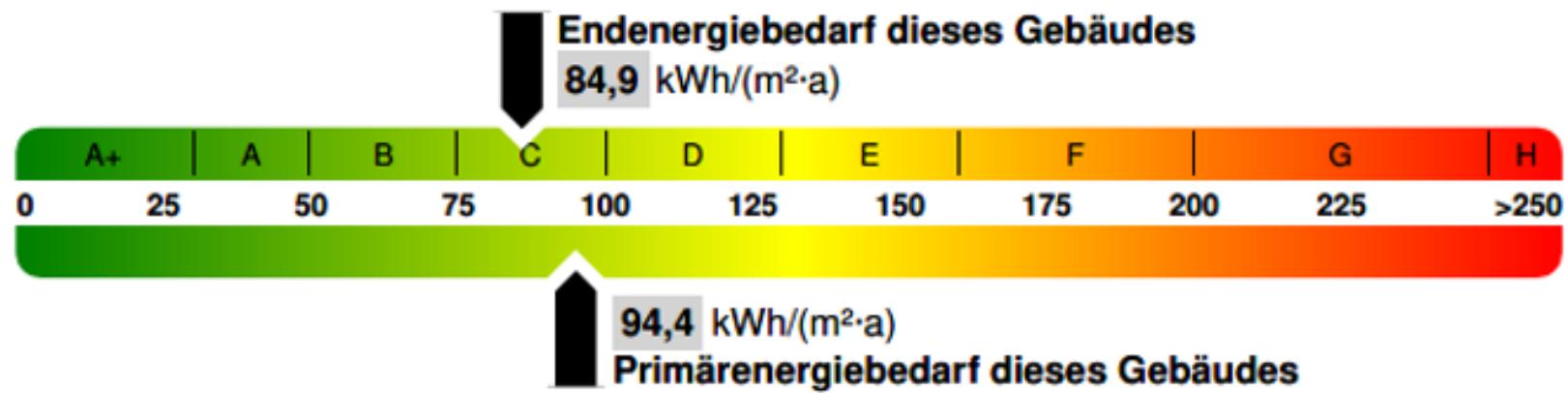
GRUNDRISS UND LAGE



ENERGIE

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 20,8 kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)



Anforderungen gemäß GEG ¹

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

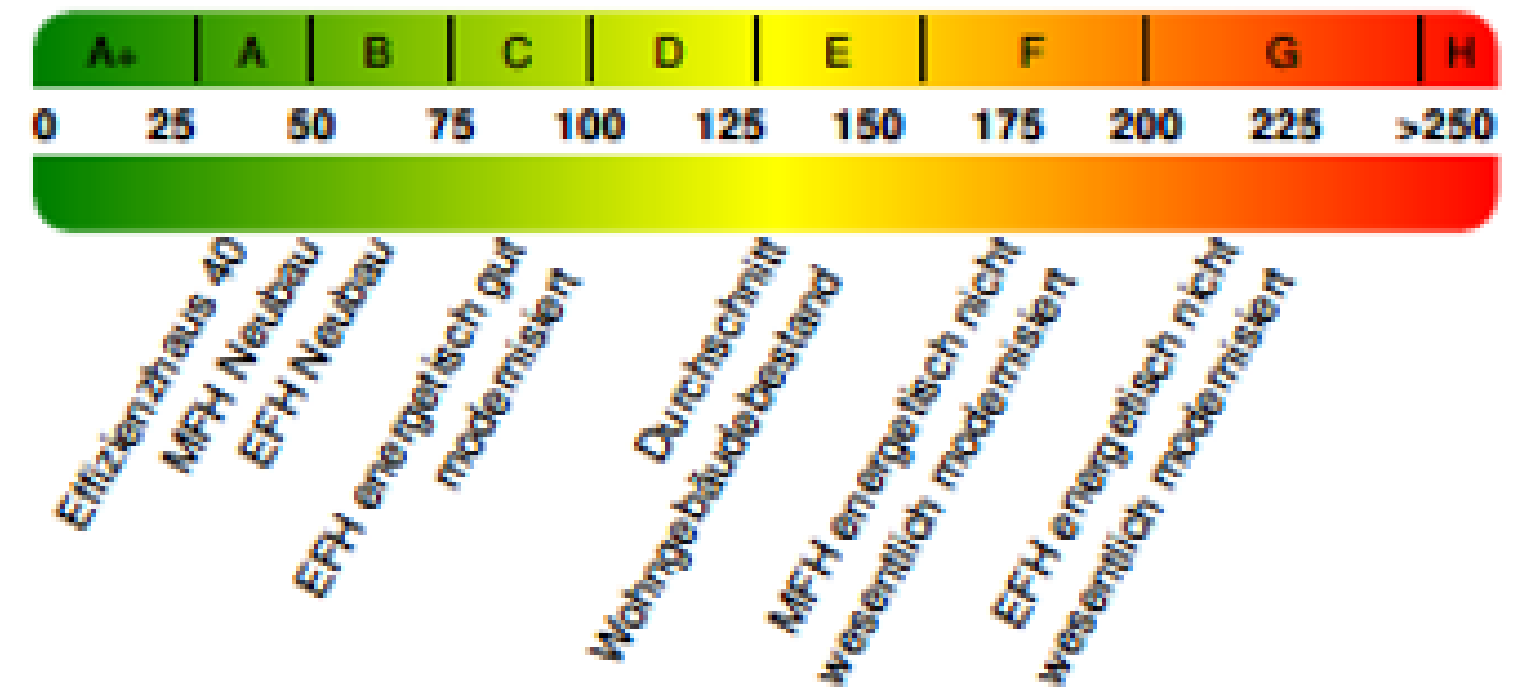
Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 18599
- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG
- Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")

Endenergiebedarf dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

84,9 kWh/(m²·a)

Vergleichswerte Endenergie ³



Bei Besichtigungswunsch bitten wir um vorherige Terminvereinbarung, woraufhin wir Ihnen unsere Adresse mitteilen.

Bei fortgesetztem Kaufinteresse bitten wir um Nachweis Ihrer Bonität.

Dies ist ein privater Verkauf. Der Erwerber trägt die bundes- oder landesrechtlich festgelegte Grunderwerbssteuer aus dem Kaufpreis, sowie die Notar- und Grundbuchkosten.

