



GALE Immobilien GmbH

Ihr neues Zuhause über den Dächern Licht, Raum und Lebensqualität

Kroenstr. 5 • 86830 Schwabmünchen

370.000 €



GALE Immobilien GmbH • Frauenstr. 7 • 86830 Schwabmünchen
08232 78197 • 0172 8559500 • info@gale-immo.de • www.gale-immo.de

Daten im Überblick

Objektart	Dachterrassen-Wohnung
Baujahr	2010
Zustand	Gepflegt
Vermarktungsart	Kauf
Straße	Kroenstraße
Hausnummer	5
PLZ	86830
Ort	Schwabmünchen
Lage	Ruhiges Wohngebiet
Wohnfläche	ca. 70 m ²
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Keller	Kellerabteil
Einbauküche	Ja, offene Küche
Stellplatztyp	1 Tiefgaragenstellplatz
Heizungsart	Zentralheizung, Fußbodenheizung
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	81,5 kWh/(m ² *a)
Energieausweis gültig bis	19.08.2030
Baujahr lt. Energieausweis	2010
wesentlicher Energieträger	Holzpellets
Kaufpreis	370.000 €
Provision	2,38 % inkl. 19 % MwSt.
Verfügbar ab	Sofort

Beschreibung

Diese exklusive Dachterrassen-Wohnung vereint repräsentative Architektur mit modernstem Wohnkomfort. Auf ca. 70 m² Wohnfläche erwartet Sie ein durchdachtes Wohlfühlambiente im Dachgeschoss einer im Jahr 2010 massiv erbauten, gepflegten Wohnanlage. Dank der Ausrichtung nach Süd-Ost ist das Objekt ganztägig lichtdurchflutet.

Der großzügige, offene Grundriss verbindet den hellen Wohn- und Essbereich nahtlos mit der auf zwei Seiten umlaufenden Dachterrasse – Ihr privater Rückzugsort über den Dächern. Das Gebäude umfasst lediglich acht Wohneinheiten, was Ihnen maximale Privatsphäre und eine angenehme Ruhe garantiert.

Die Highlights im Überblick

- Exklusive Eigentumswohnung
- Großzügige Dachterrasse
- Sehr gute Wohnlage
- Durchdachte Raumaufteilung: Alle Zimmer sind bequem vom zentralen Flur aus erreichbar.
- Zwei gemütliche Schlafzimmer: Flexibel nutzbar als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer oder Home-Office.
- Stilvolles Tageslichtbad: Hochwertig gefliest und komfortabel ausgestattet mit Dusche, Badewanne sowie zwei Waschbecken und WC.
- Fußbodenheizung
- Praktische Details: Eine funktionale Abstellkammer direkt neben der Küche bietet optimalen Stauraum für Vorräte und Alltagsutensilien.
- Zukunftssichere Energieeffizienz: Die moderne energetische Bauweise und hochwertige Materialien garantieren niedrige Nebenkosten.
- Tiefgaragenstellplatz inklusive

Machen Sie sich selbst ein Bild von dieser stilvollen Wohnung und spüren Sie das einzigartige Wohngefühl bei einer Besichtigung.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Lage

Makrolage

Schwabmünchen liegt im schwäbischen Landkreis Augsburg und besticht durch seine strategisch hervorragende Positionierung zwischen der Fuggerstadt Augsburg und Landsberg am Lech. Die Kleinstadt mit rund 15.000 Einwohnern verbindet den charmanten, naturnahen Charakter einer modernen Kleinstadt mit einer perfekten Anbindung an die wirtschaftlich starken Ballungszentren. Über die nahegelegene, vierspurig ausgebaute Bundesstraße 17 (B17) besteht eine erstklassige und schnelle regionale Anbindung an das Fernstraßennetz (A8 und A96).

Mikrolage

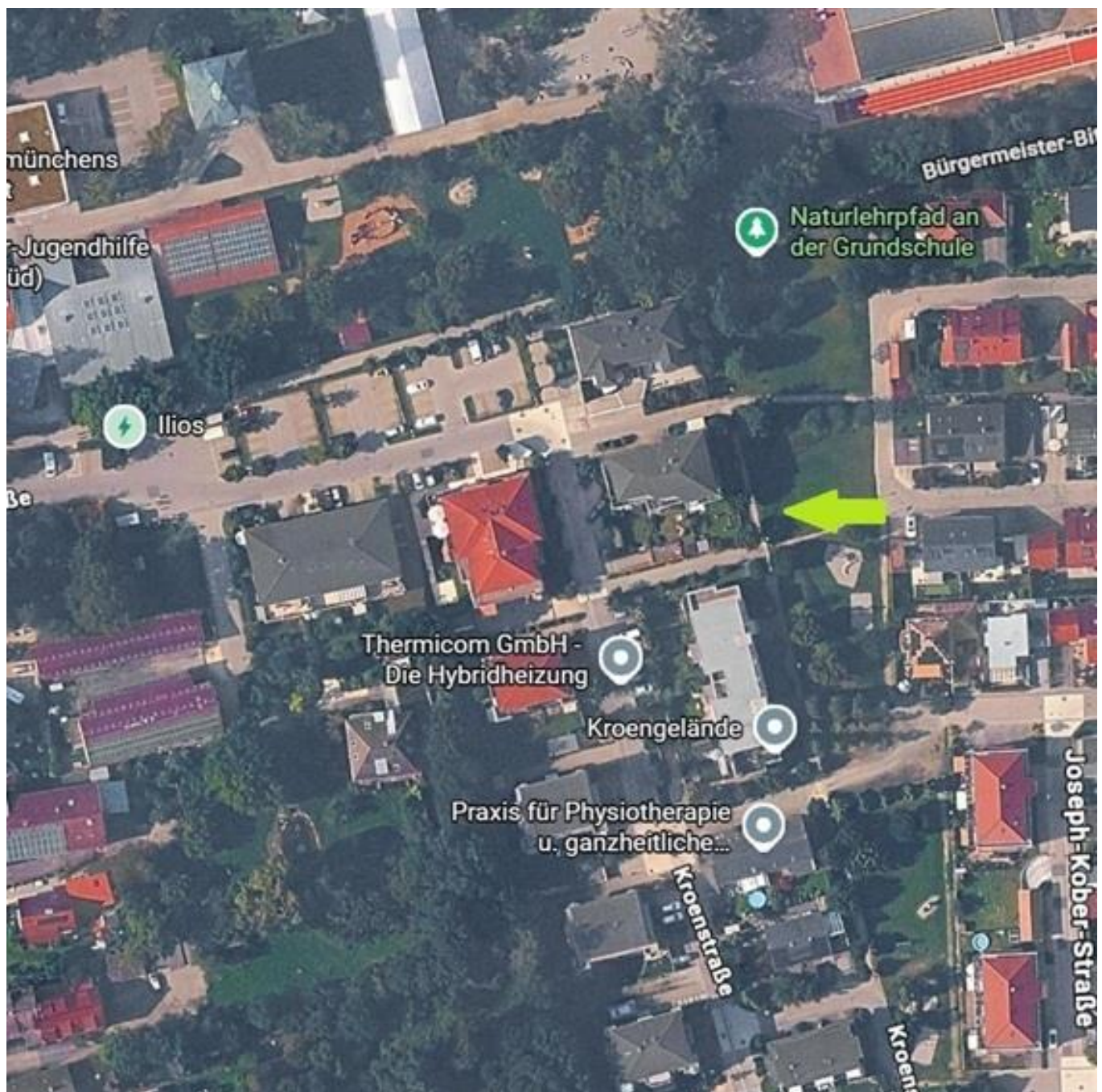
Die Immobilie befindet sich in der Kroenstraße 5, eingebettet in ein zentrales, etabliertes und äußerst gefragtes Wohngebiet von Schwabmünchen. Das nachbarschaftliche Umfeld ist von gepflegten Mehrfamilienhäusern und einem wunderschönen, alten Baumbestand geprägt, was der Wohnlage ein grünes und ruhiges Wohlfühlambiente verleiht.

Hier wohnen Sie zentral und dennoch ruhig. Die Infrastruktur rund um die Kroenstraße ist absolut perfekt: Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem zu Fuß erreichbar. Supermärkte, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzte und Apotheken sowie kulturelle Angebote befinden sich in direkter Nachbarschaft.

Die Highlights der Lage im Überblick:

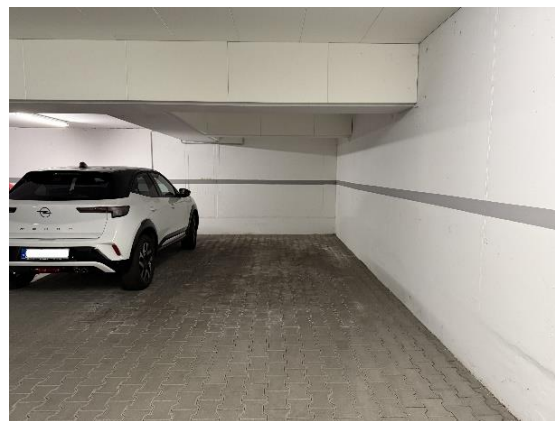
- Optimale Mobilität: Der Bus- und Hauptbahnhof mit direkten Verbindungen nach Augsburg und München ist nur ca. 5 Gehminuten entfernt – ideal für Pendler.
- Hoher Freizeitwert: Der wunderschöne, nahegelegene Luitpoldpark lädt zu Sport, Erholung und ausgiebigen Spaziergängen ein.
- Natur vor der Haustür: Die idyllische, umgebende Landschaft bietet ein weitläufiges Netz an Wander- und Radwegen für aktive Freizeitgestalter.

Lageplan



Impressionen





ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

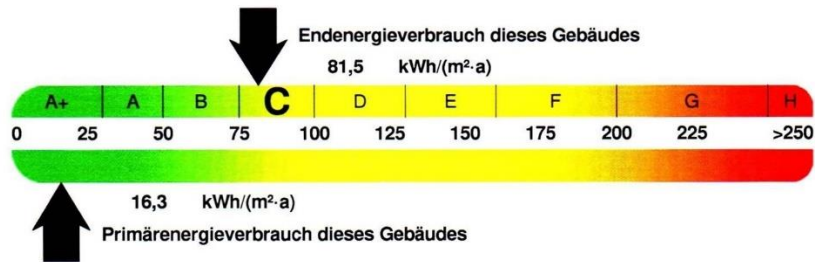
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ²

BY-2020-003311637

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

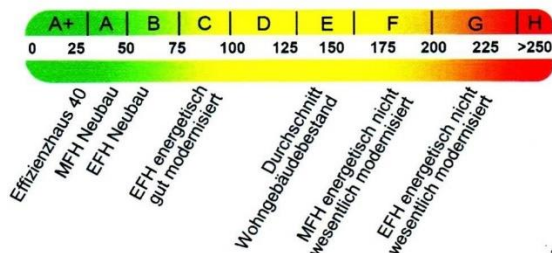
81,5 kWh/(m²·a)

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³	Primär- energie- faktor-	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
01.01.2017	31.12.2019	Holzpellets	0,20	278150	91104	187046	1,00

Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

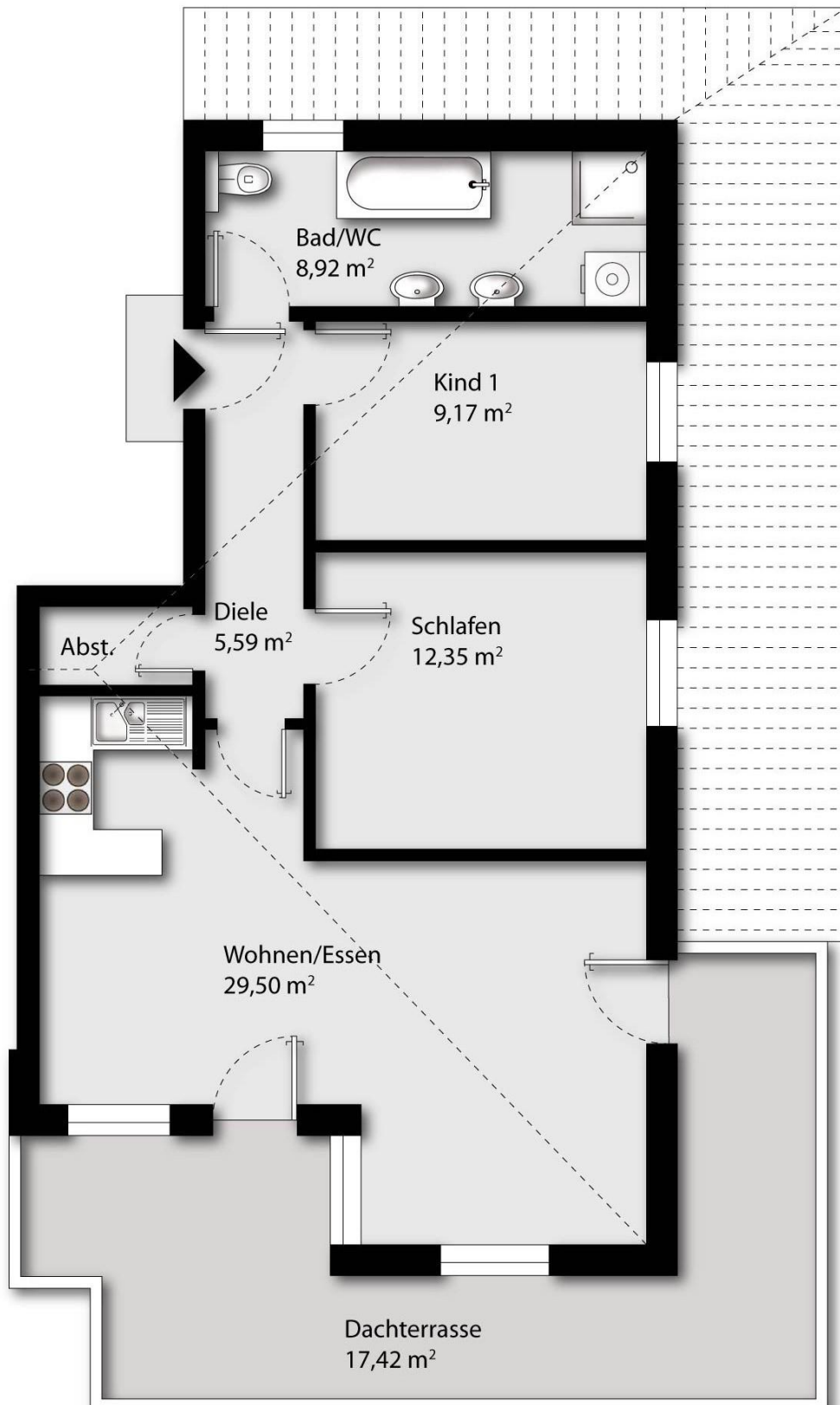
Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_{Nz}) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus



Ihr Ansprechpartner

Herr Paul Shepherd
GALE Immobilien GmbH
Frauenstr. 7
86830 Schwabmünchen

0172 8559500

info@gale-immo.de

Rechtliche Hinweise

Alle Angaben basieren auf Informationen Dritter. Für Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir hierfür keine Haftung. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages.

Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen.

Zwischenverkauf behalten wir uns vor.