



86682 Genderkingen

Hightech - Luxus - Wohnkomfort - Ein Zuhause für höchste Ansprüche



1.245.000 €

Kaufpreis

248,09 m² **741 m²**

Wohnfläche

Grundstücksfläche

7

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RE/MAX Immobilien

Konrad Martiny

Tel.: 004917610298117

konrad.martiny@remax.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	248,09 m ²
Nutzfläche	61,69 m ²
Grundstücksfläche	741 m ²
Zimmer	7
Schlafzimmer	6
Badezimmer	2
separate WCs	2
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	2
Einliegerwohnung	✓

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.245.000 €
Aussen-Courtage	3,57% inkl.

Energieausweis

Baujahr (Haus)	2020
----------------	------

Allgemeine Infos

verfügbar ab	Nach
--------------	------

Zustand

Baujahr	2020
Zustand	neuwertig



Ausstattung

Allgemein

Kabel / Sat-TV ✓

Heizungsart

Fußbodenheizung ✓

Stellplatzart

Garage ✓

Freiplatz ✓

Bad

Wanne ✓

Dusche ✓

Fenster ✓

Befeuerung

Solar ✓

unterkellert

unterkellert nein

Beschreibung zur Ausstattung

- Baujahr 2020, Zustand neuwertig
- Wohnfläche ca. 248 m²
- Nutzfläche ca. 62 m²
- Grundstück ca. 741 m²
- 2 Vollgeschosse
- 7 Zimmer
- 6 Schlafzimmer
- 2 Badezimmer
- Isolierfenster mit 3-fach Verglasung
- Heizungsanlage als Luft Wasser Wärmepumpe
- Solar Unterstützung für Heizung und Warmwasser
- 9,9 kwp Photovoltaik
- Fußbodenheizung
- Sehr niedriger Energieverbrauch laut Verbrauchsausweis 9,7 kWh
- Balkon vorhanden
- Terrasse vorhanden
- Überdachter Terrassenbereich
- Einliegerwohnung mit Zugang über außenliegende Treppe
- Innenwände aus hochwertigen Ytongbausteinen
- Außenanlage mit gepflegtem Rasen und Zierbepflanzung
- Doppelgarage mit Funkfernbedienung



Beschreibung

Diese exklusive Villa in Genderkingen vereint modernes Wohnen, hochwertige Ausstattung und großzügige Raumverhältnisse auf elegante Weise. Das im Jahr 2020 in massiver Bauweise errichtete Haus präsentiert sich in neuwertigem Zustand und überzeugt mit einer klaren, zeitgemäßen Architektur sowie einem durchdachten Grundriss.

Auf einer Wohnfläche von ca. 248 m² und einer zusätzlichen Nutzfläche von ca. 62 m² erwarten Sie insgesamt 7 Zimmer, darunter 6 Schlafzimmer und 2 Badezimmer mit Wanne und begehbare Dusche. Zwei separate Gäste-WC's sorgen für zusätzlichen Komfort im Alltag. Die Immobilie erstreckt sich über 2 Etagen und bietet damit ideale Voraussetzungen für Familien, Paare mit hohem Platzbedarf oder Wohnen mit separatem Bereich für Gäste bzw. mehrere Generationen.

Besonders hervorzuheben ist die vorhandene Einliegerwohnung, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet – ob als Wohnraum für Angehörige, zur Vermietung oder als Homeoffice-Bereich. Die luxuriöse Ausstattungsqualität unterstreicht den hochwertigen Charakter dieser besonderen Immobilie.

Das ca. 741 m² große Grundstück bietet ausreichend Platz für Erholung und Privatsphäre. Terrasse und Balkon erweitern den Wohnraum ins Freie und laden zum Entspannen sowie zum Genießen sonniger Stunden ein. Insgesamt präsentiert sich diese Villa als attraktives Kaufobjekt für anspruchsvolle Interessenten, die Wert auf Stil, Komfort und Qualität legen.

Lage

Die Villa befindet sich in ruhiger und zugleich gut angebundener Lage im charmanten Genderkingen in Bayern. Der Ort überzeugt durch sein gewachsenes, naturnahes Wohnumfeld und bietet eine angenehme Mischung aus ländlicher Idylle und guter Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Gemeinden. Donauwörth erreichen Sie in 15 Minuten. Hier haben Sie Anschluß an die Bundesstraßen 2 und 16 sowie einen ICE-Bahnhof.

Die Umgebung ist geprägt von einer aufgelockerten Bebauung, viel Grün und einem familienfreundlichen Wohncharakter. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Kindergärten, Schulen sowie verschiedene Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten sind in der Region gut erreichbar. Einen idyllisch gelegenen Badensee erreichen Sie zu Fuß oder mit dem Fahrrad in wenigen Minuten.

Besonders attraktiv ist die Lage für alle, die Wert auf ein entspanntes Wohnen im Grünen legen, ohne auf eine solide infrastrukturelle Anbindung verzichten zu müssen. Die nahegelegenen Verkehrswege ermöglichen eine komfortable Erreichbarkeit der umliegenden Zentren und machen den Standort sowohl für Familien als auch für Berufspendler interessant.

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 20.5.2036.

Endenergieverbrauch beträgt 9.70 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

Der guten Ordnung halber weisen wir Sie darauf hin, dass unsere Tätigkeit, eine Vermittlungs-



/Nachweisgebühr in Höhe von 3,57 % des Kaufpreises inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer nach notariellem Vertragsabschluss nach sich zieht. Durch Ihre weitere Objektanfrage bestätigen Sie die Vereinbarung und Anerkennung dieser Maklercourtage. Ferner beruhen diese Objektdaten auf Angaben des Verkäufers, für die wir keine Gewähr übernehmen.

Wir bieten an unseren Top-Standorten Stein, Nürnberg, Fürth, Schwabach und Ansbach jeweils 1-2 motivierten Immobilienmakler(innen) die Chance zum Einstieg bei der Nr. 1 im weltweiten Immobilienmarkt.

Quereinstieg über Ausbildung an unserer Akademie mit IHK-Abschluss möglich.

Senden Sie uns Ihre Kurzbewerbung an: patricia.potrafke@remax.de

Sie müssen erst noch Ihre aktuelle Immobilie verkaufen, bevor Sie über einen Umzug nachdenken können? Kein Problem, kontaktieren Sie uns. Wir sorgen für einen reibungslosen Übergang. LEBENSÄRÄUME, LEBENSSTRÄUME. Denn der Kauf einer Wohnung oder eines Hauses ist mehr als nur Größe und Preis. Letztendlich ist es eine Herzensangelegenheit. Menschen finden ihr neues Zuhause ... das hat mehr als nur mit nackten Zahlen zu tun. Deshalb nennen meine Kollegen und ich von RE/MAX Immobilien den Besichtigungstermin auch gerne den Verliebungstermin. Vielleicht gehört auch das zu unserer Arbeit: Es ist ein bisschen die eines Hochzeitsplaners. Wir bringen zwei Parteien zusammen, den Käufer und den Verkäufer. Und wir wollen, dass es ein Happy End für beide Seiten wird. Dafür tun wir unser Bestes!

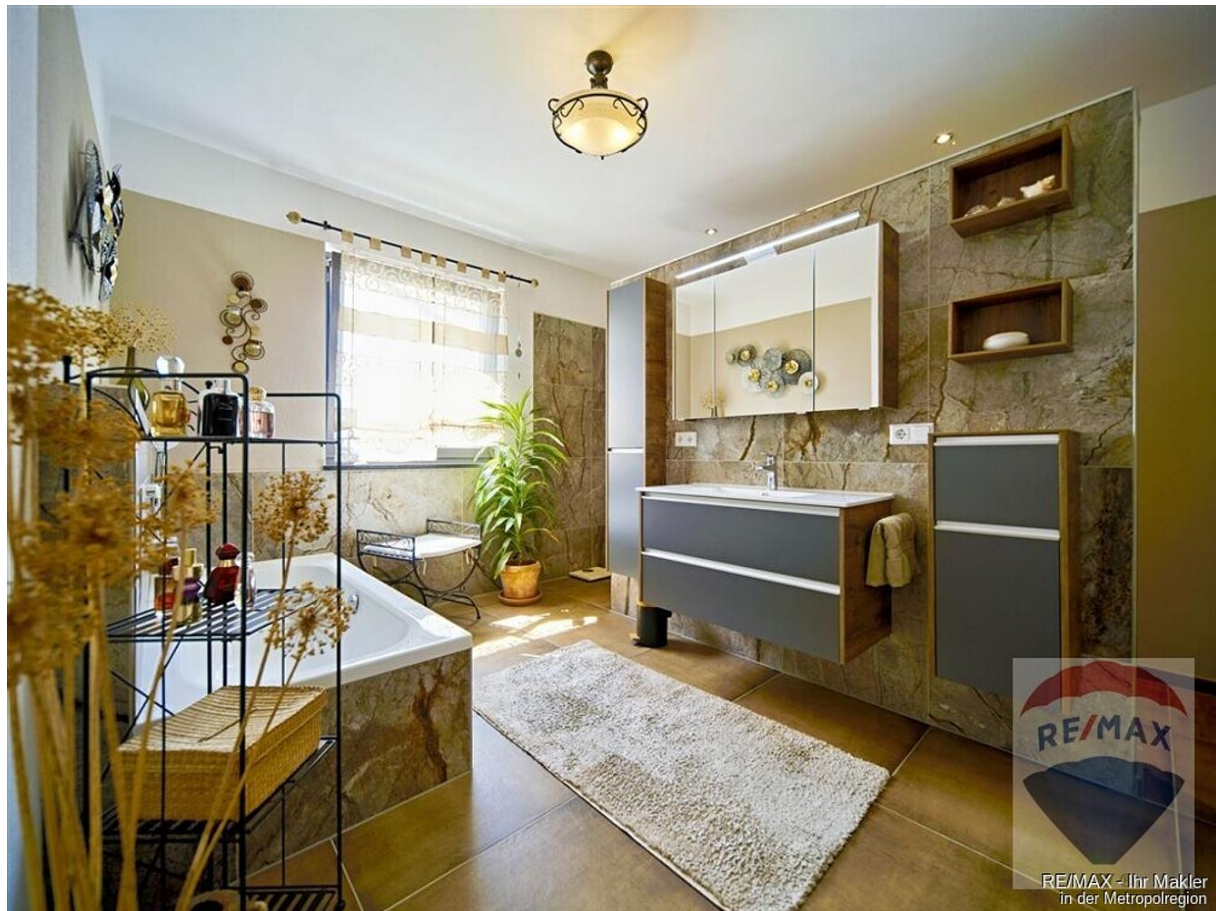
Und so möchten wir Ihnen, sowohl als Suchender, und auch als Eigentümer ... das gute Gefühl von Ehrlichkeit und Transparenz vermitteln.

















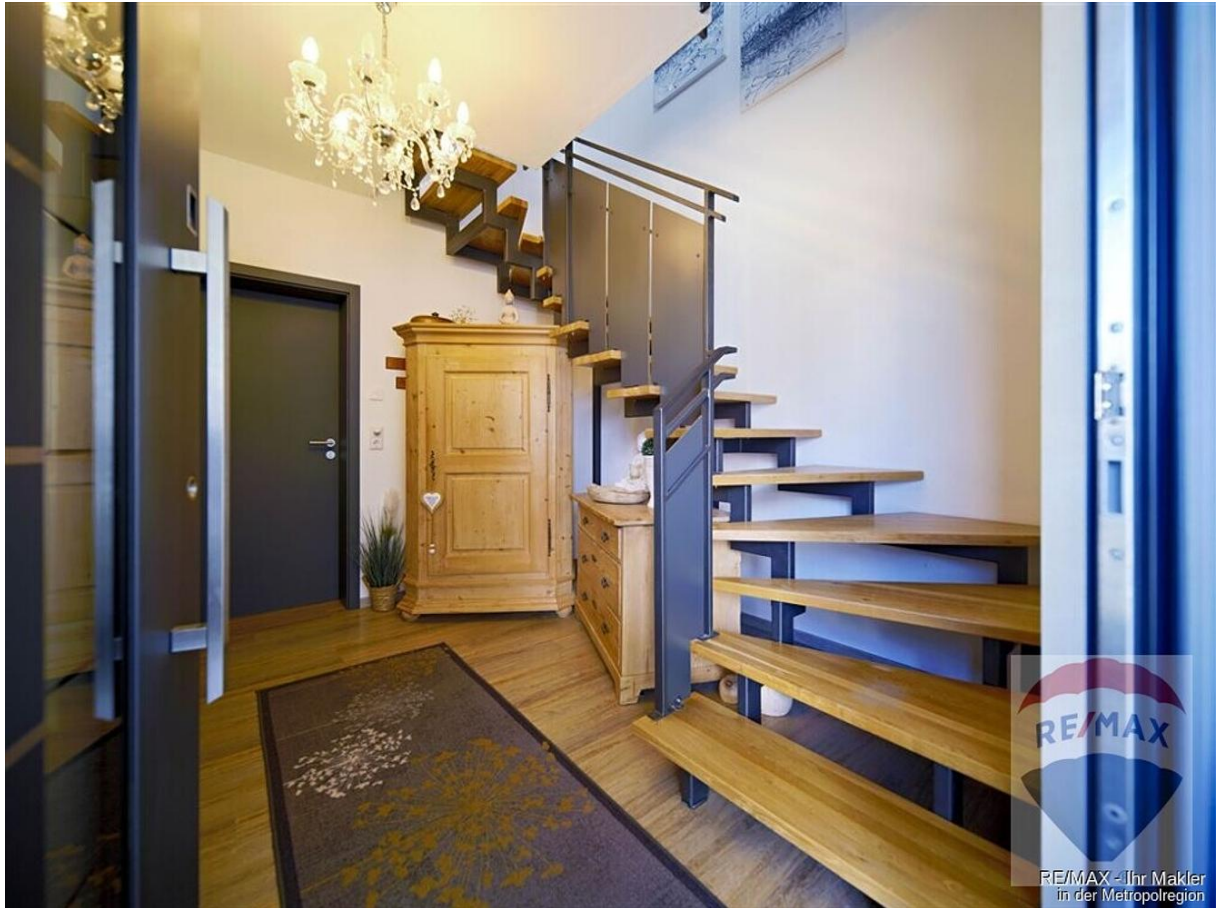




















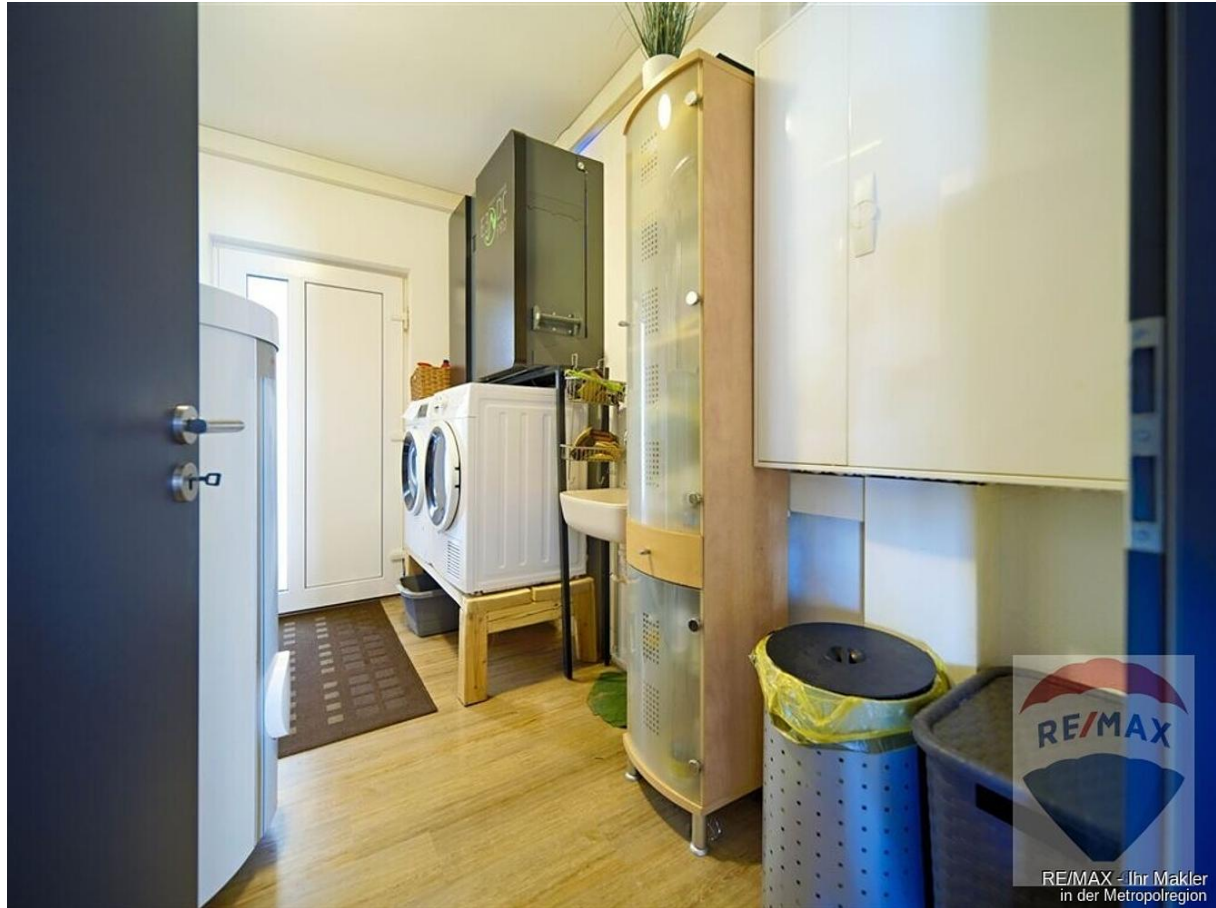


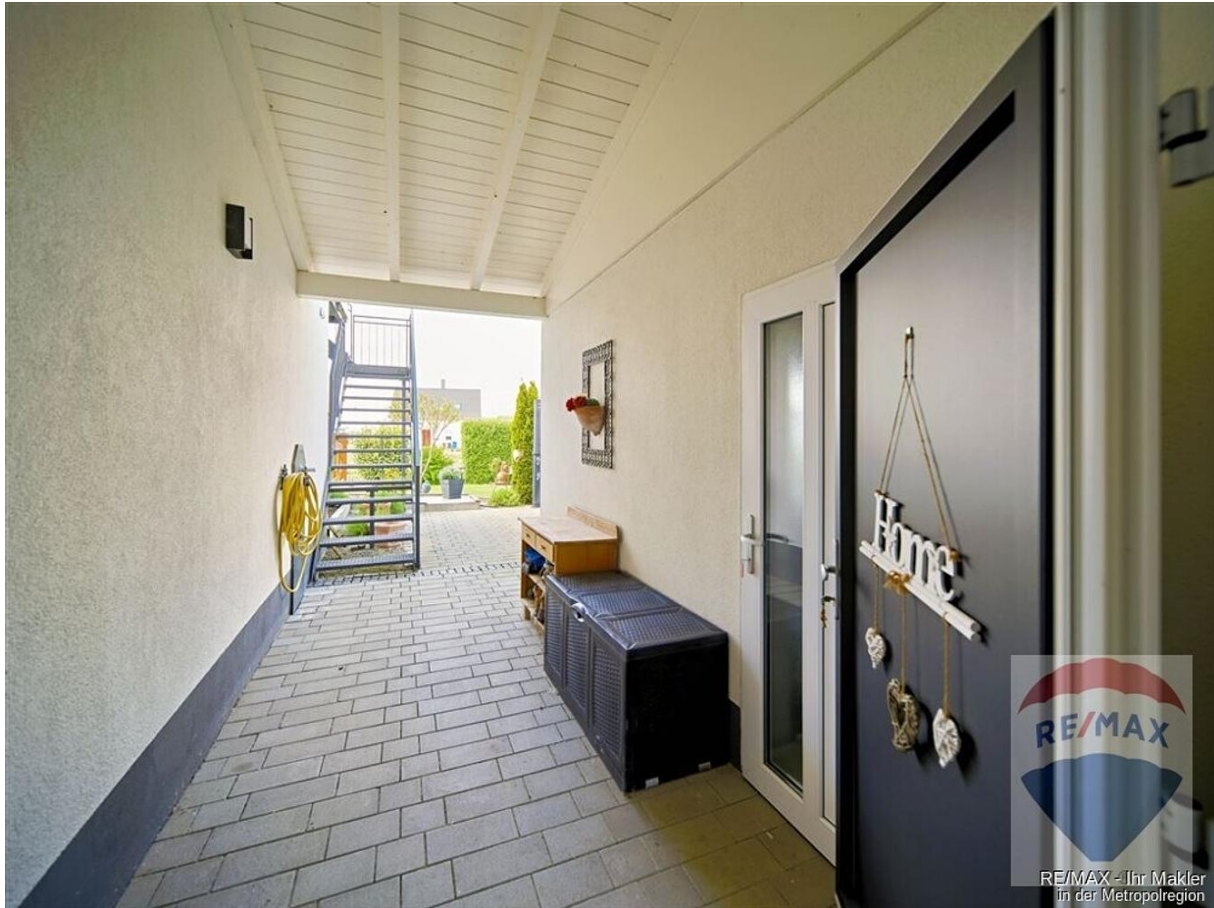




















RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion



RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion