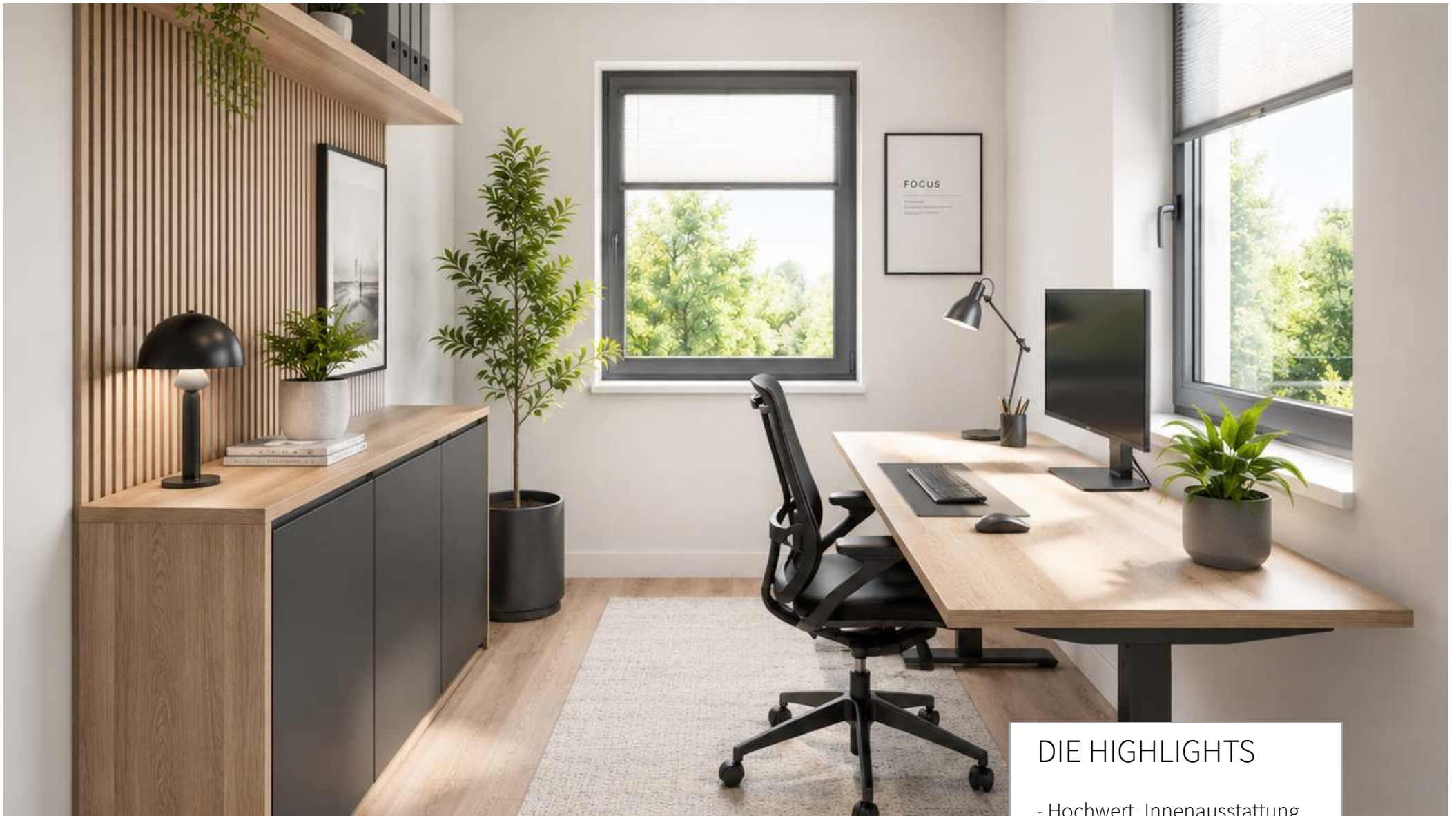




Ansprechendes Luxus-Massivhaus inkl. Grundstück





in 86807 Buchloe

Alexander-Moksel-Straße 21

DIE HIGHLIGHTS

- Hochwert. Innenausstattung
- Ökologisch und Effizient
- Ideale Wohnlage
- Massive Bauweise
- Sichtbetontreppe uvm.
- Optional mit PV-Anlage





Hochwertig, modern, flexibel und in 10 Monaten fertig

OBJEKTANGABEN

Objektart	Haus
Wohnfläche	ca. 134 m ²
Grundstückgröße	ca. 418 m ²
Baujahr Immobilie	2026
Zimmeranzahl	4
davon Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	3
Küche	offene Küche
Kaufpreis	699.000,00 €
Käuferprovision	keine

ENERGIEAUSWEISANGABEN

Bedarfsausweis	
Kennwert	14,8 kWh/(m ² a)
Bj. Anlagentechnik	2026
Bj. lt. Energieausweis	2026
Energieträger	Luft/Wasser Wärmepumpe
Effizienzklasse	A+
Warmwasser enthalten	Ja
Verfügbarkeit	ca.10 Mon. nach Kauf

Ansprechendes Luxus-Massivhaus inkl. Grundstück



Stil - Geschmack - Design - Qualität! Ein nachhaltiger Wohnraum im Herzen von Buchloe.

Mit Qualität von regionalen Handwerkern gebaut - Individuelles und modernes Einfamilienhaus inklusive Grundstück mit vielen angenehmen Extras.

Die ökologischen Naturprodukte und die effiziente Bauweise sorgen für ein nachhaltiges neues Zuhause das in einer Nebenstraße liegt und somit ideal zur jungen Familie passt. Die effiziente Wärmepumpe rundet das ökologisch-effiziente Paket ab und sorgt für geringe Heizkosten!

Beim Bau des modernen Hauses wird besonderen Wert auf ökologische Baustoffe gelegt. Die ver-

wendeten Naturprodukte wie z.B. reiner Kalkputz innen (Kalkputz Klima RK 38) in Verbindung mit hochwertigen, wohn-gesunden Farben bilden in Kombination mit der geschmackvollen, modernen und hochwertigen Ausstattung ein perfektes Wohngefühl. Edle Parkettböden, hochwertige Fliesen, ein modernes und sparsames Heizsystem, Rollläden, ansprechendes Design, Optik und vieles mehr heben sich deutlich von anderen Angeboten am Markt ab. Das hochwertige Haus wird ca. 10 Monate nach Kauf fertiggestellt auf einem bereits vom Bauträger erworbenen Grundstück.

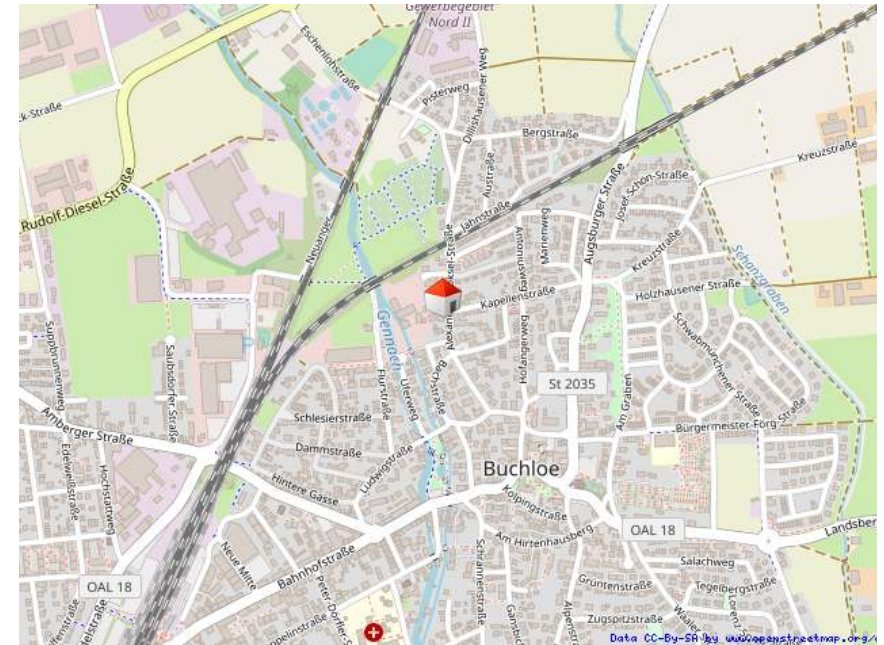
DIE LAGE

Das exklusive Haus befindet sich in einem ruhigen und dennoch zentralen Wohngebiet in der Stadt Buchloe mit kurzem Fuß-Weg zum Bahnhof (demnächst noch schneller nach München mit der geplanten S-Bahn S-24X) bzw. Besorgungen des täglichen Bedarfs sowie Ärzte und Apotheken.

Eine absolut perfekte Lage in Buchloe:

Zu Fuß erreichen Sie den Kindergarten, Grund-, Haupt- und Realschule sowie das Gymnasium und ebenfalls alle Einkaufs-Möglichkeiten (Innenstadt) und Supermärkte in jeweils weniger als 5 Minuten.

Die Autobahn A 96 München - Lindau ist ebenfalls nur wenige Autominuten entfernt und perfekt erreichbar, jedoch nicht hörbar.



ENTFERNUNGEN

(Alle Angaben sind unverbindliche Zirkum-Werte)

Zentrum	0,6 km	Einkaufsmöglichkeiten	0,8 km
Buchloe		Kindergarten	0,3 km
München	70 km	Grundschule	0,9 km
Landsberg am Lech	10 km	Mittelschule	1,2 km
Autobahn	2 km	Realschule	1,3 km
DB-Bahnhof	1 km	Gymnasium	1,3 km
Flughafen	90 km		



AUSSTATTUNG

Ökologische Naturprodukte in Einklang mit exklusiver Ausstattung:

Baumaterial & Technik:

- Massivbauweise in wohngesundem Ziegel
- 2 Vollgeschosse
- Keimfarbe auf reiner Silikatbasis (innen)
- 2 Farbige Kunststofffenster weiß / anthrazit
- 3-fach Verglasung (U-Wert = 0,5 W/qm k)
- 3 hochwertige Tageslichtbäder
- Praktischer Hauswirtschaftsraum im OG
- Elektrische Rollläden an fast allen Fenstern
- Angenehme, einzeln regelbare Fußbodenheizung
- Sparsame Luft-Wärmepumpe

Innenausstattung:

- Hochwertige Parkettböden
- Moderne und hochwertige Fliesen
- Großes Luxus-Bad mit Walk-In-Dusche
- Eigenes Kinderbad mit Dusche
- Weiteres Duschbad im EG
- Separates Büro im OG

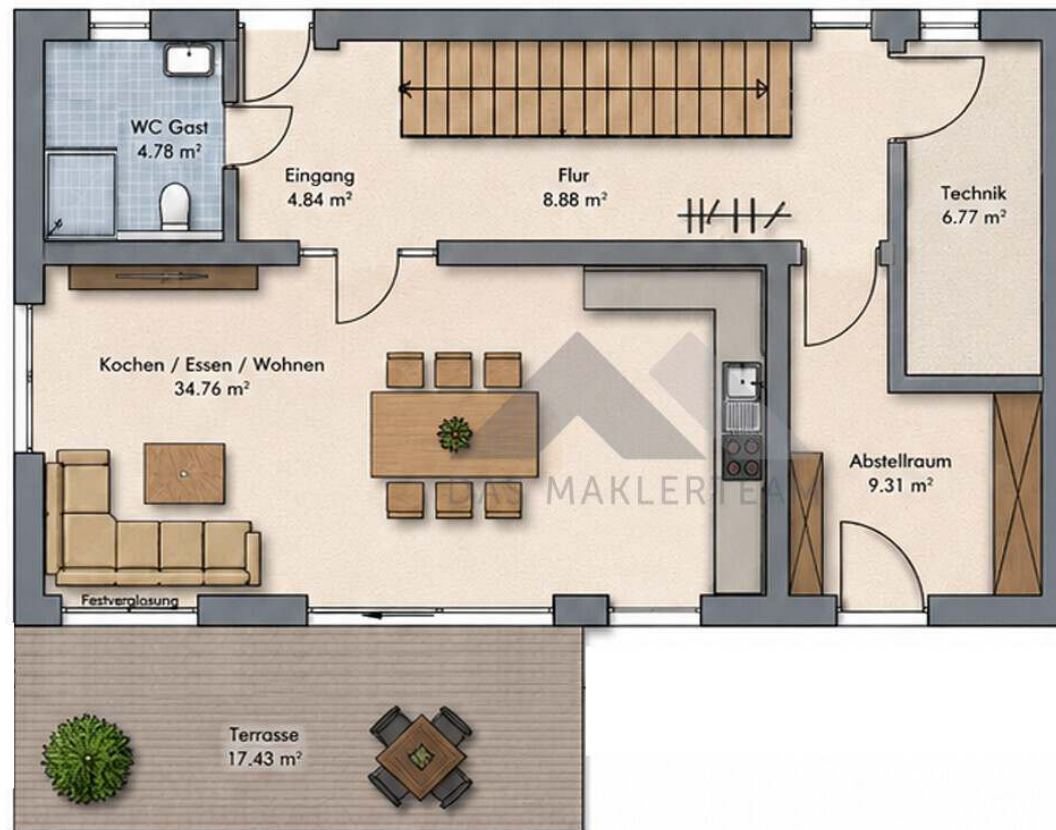
OPTIONAL (nicht im Kaufpreis enthalten):

- PV-Anlage mit 8,01 kWp
- Garage & Carport
- Außenanlagen

*Abbildung mit Außenanlagen, Garage, Zaun, Mobiliar und Leuchtmittel dienen der Illustration und sind nicht im Kaufpreis enthalten (siehe Baubeschreibung)

Erdgeschoss

- WC Gast, ca. 4,78 m²
- Eingang, ca. 4,84 m²
- Flur, ca. 8,88 m²
- Abstellraum, ca. 9,31 m²
- Kochen/Essen/Wohnen, ca. 34,76 m²
- Terrasse (Faktor 0,25), ca. 4,36 m²
- EG gesamt, ca. 66,93 m²



Alle Maßangaben sind unverbindliche Zirka-Werte / Rohbaumaße aus Plänen des Eigentümers bzw. nach dessen Angaben.

Obergeschoss

- Büro, ca. 9,95 m²
- Flur, ca. 8,56 m²
- HWR, ca. 2,50 m²
- KiBa, ca. 4,30 m²
- Kind 1, ca. 16,11 m²
- Bad, ca. 8,44 m²
- Schlafen, ca. 17,48 m²
- OG gesamt, ca. 67,34 m²



Alle Maßangaben sind unverbindliche Zirka-Werte / Rohbaumaße aus Plänen des Eigentümers bzw. nach dessen Angaben.



OBJEKT- UND EIGENTÜMERANGABEN

nach MaBV und BGB

Objektadresse	Alexander-Moksel- Straße 21 86807 Buchloe
Eigentümer	Erwin Eberhard Augustin-Simnacher-Str. 9 86874 Tussenhausen

ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN

Unseren Geschäften liegen – vorbehaltlich anderer Vereinbarungen – nachfolgende Allgemeine Geschäftsbedingungen zugrunde.

Unsere Informationen einschließlich der Objektnachweise sind nur für den Auftraggeber bestimmt. Schließt der Auftraggeber aufgrund der Nachweis- oder Vermittlungstätigkeit des Maklers einen Vertrag, schuldet er uns mit Abschluss des notariellen Kaufvertrages oder des Mietvertrages die vereinbarte Provision. Ist die Höhe der Provision nicht ausgewiesen, so gilt die ortsübliche Provision. Führt unsere Tätigkeit zum Abschluss eines Vertrages mit anderem Inhalt, so besteht der Anspruch auf Provision, wenn der Auftraggeber mit dem tatsächlich abgeschlossenen Vertrag wirtschaftlich denselben Erfolg erzielt.

Eine Weitergabe unserer Informationen/Objektnachweise an Dritte, auch beratende Personen oder Firmen, ist nur mit unserer ausdrücklichen Zustimmung gestattet, die zuvor schriftlich erteilt werden muss. Kommt durch eine unerlaubte Weitergabe von Informationen/Objektnachweisen ein notarieller Kaufvertrag oder ein Mietvertrag zustande, so hat der Auftraggeber die vertraglich vereinbarte bzw. ortsübliche Provision an uns zu zahlen. Die Provision kann mit schuldbefreiender Wirkung nur auf nachfolgendes Konto bei der OLB Bank – IBAN DE51280200507458388100; BIC: OLBODEH2XXX – beglichen werden. Mehrere Schuldner haften als Gesamtschuldner. Dem Auftraggeber ist bekannt, dass auch vom jeweils anderen Vertragspartner eine Maklerprovision verlangt werden kann. Die Informationen, Objektbeschreibungen sowie die Angaben über den Kaufpreis/Mietpreis beruhen auf Angaben des Verkäufers/Vermieters. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernimmt die Wüstenrot Immobilien GmbH keine Gewähr. Die Wüstenrot Immobilien GmbH haftet unbeschränkt für vorsätzlich oder grob fahrlässig durch ihre gesetzlichen Vertreter oder Erfüllungsgehilfen verursachte Schäden. Die Wüstenrot Immobilien GmbH haftet weiter unbeschränkt für vorsätzlich oder fahrlässig (auch leicht fahrlässig) verursachte Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit durch ihre gesetzlichen Vertreter oder Erfüllungsgehilfen. Eine weitere Haftung der Wüstenrot Immobilien GmbH ist ausgeschlossen.

Die Wüstenrot Immobilien GmbH nimmt keine Vermögenswerte entgegen, die der Erfüllung der vertraglichen Vereinbarungen zwischen Verkäufer/Vermieter und Kauf-/Mietinteressenten dienen. Die Wüstenrot Immobilien GmbH ist nicht verpflichtet und auch nicht bereit, an einem Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen. Wenn der Wüstenrot Immobilien GmbH in einem speziellen Fall das Schlichtungsverfahren doch sinnvoll erscheint, so kann sie im Zusammenhang mit ihrer Verpflichtung aus § 37 VSBG die Teilnahmereitschaft erklären. Sind Makler und Auftraggeber Vollkaufleute im Sinne des Handelsgesetzbuchs, so ist Gerichtsstand der Sitz des Maklers in Ludwigsburg.





***ALTE WERTE , NEUE WEGE:
Makler mit Erfahrung und Innovation.***

Wüstenrot Immobilien DAS MAKLERTEAM

Zentralbüro
Schongauer Straße 20
86899 Landsberg

Tel. 08191 648300
kontakt@das-maklerteam.de
www.DAS-MAKLERTEAM.de



Büro Starnberg
Hauptstraße 5
82319 Starnberg

Büro Augsburg
Zeuggasse 7
86150 Augsburg

Büro München
Leopoldstraße 252
80807 München

