PROVISIONSFREI!!! Stilvolles Einfamilienhaus in ruhiger Siedlungslage mit hochwertiger Ausstattung und durchdachter Smart-Home-Technik



Objektnummer: 2027/1442

Eine Immobilie von Bönisch Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Tegelbergweg
Art:	Haus
Land:	Deutschland
PLZ/Ort:	86853 Langerringen
Baujahr:	2018
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	184,13 m²
Zimmer:	6
WC:	3
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	46,08 kWh / m² * a
Kaufpreis:	870.000,00 €

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Stefanie Demmel

Bönisch Immobilien
Anton Schosser-Straße 1
4810 Gmunden

T +43 664 91 90 703

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

































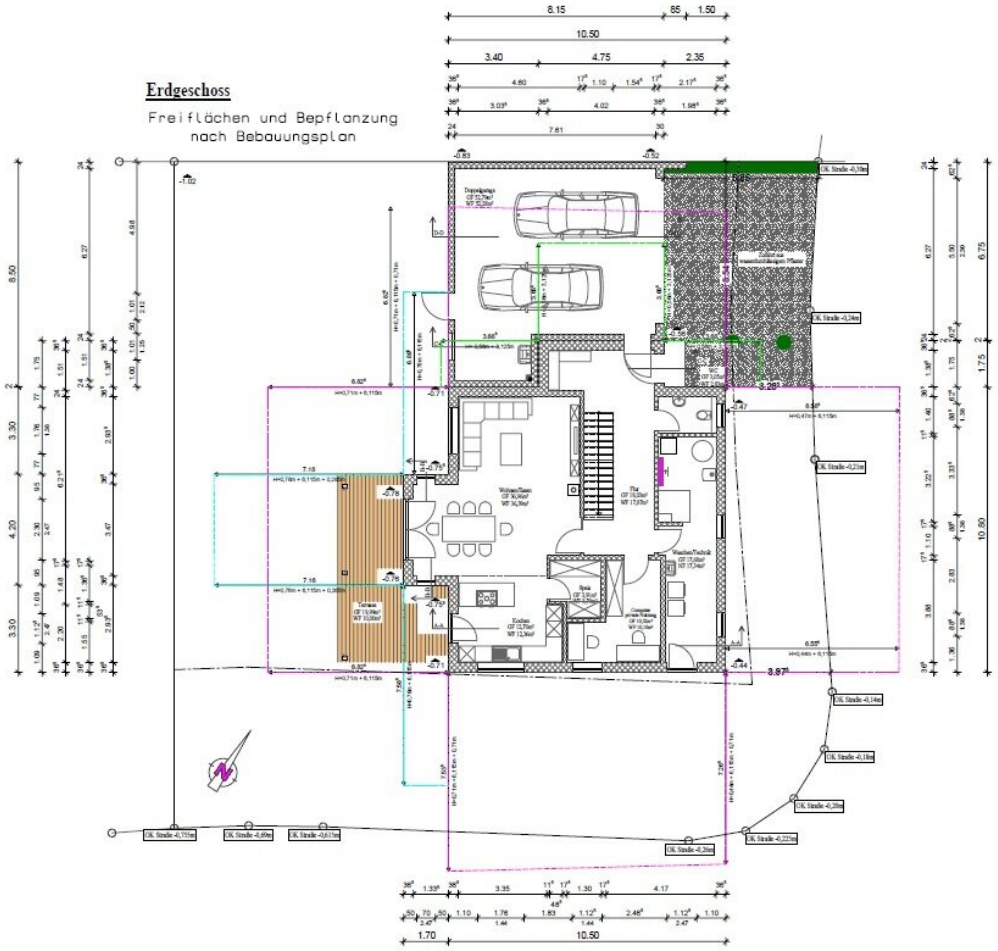


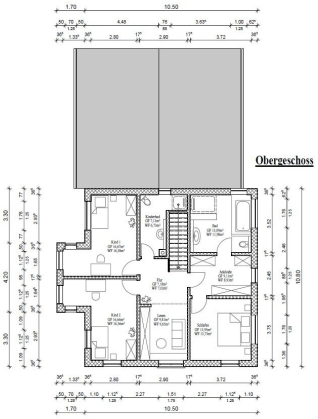



90 WÄSCHE
ARIEL






Erdgeschoss
Freiflächen und Bepflanzung
nach Bebauungsplan


Obergeschoss

Objektbeschreibung

Dieses außergewöhnlich gepflegte Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 184,13 m² befindet sich auf einem ebenen Grundstück mit 617 m² Fläche und vereint zeitlose Architektur, hochwertige Ausstattung sowie modernste Haustechnik auf beeindruckende Weise. In ruhiger und familienfreundlicher Siedlungslage gelegen, überzeugt die Immobilie durch viel Liebe zum Detail, eine klare Linienführung sowie ein perfekt abgestimmtes Gesamtkonzept aus Komfort, Energieeffizienz und digitaler Haussteuerung. Schon beim Betreten des Hauses wird deutlich, dass hier größter Wert auf Qualität und Wohnkomfort gelegt wurde. Der Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses und wird durch einen stilvollen Schwedenofen ergänzt, der an kühleren Tagen für eine besonders behagliche Atmosphäre sorgt. Die hochwertige Einbauküche fügt sich harmonisch in das Raumkonzept ein und lässt keine Wünsche offen.

Die Immobilie ist technisch auf dem neuesten Stand: Eine leistungsstarke Photovoltaikanlage mit 15,86 kWp in Kombination mit einem 8 kWh Batteriespeicher sorgt für nachhaltige Energieversorgung und hohe Unabhängigkeit. Ergänzt wird das Energiekonzept durch eine Brauchwasserwärmepumpe mit integriertem Heizstab, welcher intelligent über PV-Überschuss mittels KNX-System gesteuert wird.

Das gesamte Haus ist als echtes Smart Home konzipiert. Das KNX-System in Verbindung mit dem Gira HomeServer ermöglicht eine zentrale, intelligente Steuerung sämtlicher Hausfunktionen. Dazu zählen unter anderem die automatisierte Beschattung, Lichtsteuerung, Sicherheitsfunktionen

sowie die Integration von Wetterdaten. Elektrische Raffstores im Erdgeschoss sowie elektrische Rollos im restlichen Haus sorgen für optimalen Sonnen- und Sichtschutz – vollautomatisch und bedarfsgerecht geregelt. Auch im Bereich Sicherheit setzt das Haus hohe Maßstäbe: Eine moderne Schließanlage von SimonsVoss, Gira Fingerprint für schlüssellosen Zugang sowie eine Videosprechanlage mit mobiler Weiterleitung bieten höchsten Komfort und Sicherheit – auch von unterwegs. Ergänzt wird das Sicherheitskonzept durch Kameras zur Überwachung von Einfahrt und Garage sowie Magnetkontakte an allen Fenstern und Türen, welche vollständig in das KNX-System integriert sind. Im Alarmfall reagiert das Haus intelligent: Beleuchtung schaltet sich ein und alle Rollos fahren automatisch hoch. Eine großzügige Netzwerkverkabelung sowie eine umfassende Satellitenverteilung im gesamten Haus gewährleisten beste Konnektivität. Im Wohnzimmer, Elternbad und der Küche sorgt ein hochwertiges Audiosystem (Revox Inwall82 mit Sonos Amp) für ein erstklassiges Klangerlebnis.

Weitere Ausstattungsmerkmale wie eine zentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung, eine Entkalkungsanlage sowie eine Wallbox-Vorbereitung in der Doppelgarage unterstreichen den modernen und nachhaltigen Charakter der Immobilie. In der Garage stehen zudem 32A- und 16A-Kraftsteckdosen zur Verfügung, ebenso ist das elektrische Garagentor in das KNX-System eingebunden. Der Außenbereich präsentiert sich ebenso gepflegt wie das Haus selbst. Eine großzügige, überdachte Terrasse mit Windschutz lädt zum Verweilen ein und schafft einen harmonischen Übergang in den liebevoll angelegten Garten. Ein Rasenmähroboter sowie eine vorbereitete Gartenbeleuchtung sorgen auch hier für Komfort und geringe Pflegeintensität. Dieses Haus bietet nicht nur Wohnraum, sondern ein durchdachtes Gesamtkonzept für anspruchsvolles,

modernes Wohnen – effizient, sicher und komfortabel bis ins kleinste Detail. Die Immobilie ist ab dem 01.01.2027 verfügbar; nach Vereinbarung ist auch ein früherer Bezug möglich. Die Immobilie punktet nicht nur durch ihre Ausstattung, sondern auch durch ihre attraktive und gut

angebundene Lage.

Wichtige Städte und Ausflugsziele lassen sich in angenehmer Fahrzeit erreichen:

* ca. 20 Minuten nach Augsburg

* ca. 20 Minuten nach Landsberg

* ca. 50 Minuten nach München

* ca. 60 Minuten nach Füssen und in die Berge

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend:

In etwa 5 Minuten erreichen Sie die B17, welche eine schnelle Verbindung nach Augsburg und Landsberg bietet. Von dort gelangen Sie in weiteren ca. 5 Minuten auf die A96 – mit direkter Anbindung Richtung München sowie zum Bodensee (ca. 2 Stunden Fahrzeit).

Auch die Nahversorgung im Ort lässt keine Wünsche offen. Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind vorhanden und teilweise fußläufig erreichbar:

* Grundschule (1.–4. Klasse) in ca. 20 Minuten zu Fuß

* Kindergarten und Kinderkrippe jeweils ca. 15 Minuten zu Fuß

Darüber hinaus finden Sie im Ort:

Metzgerei, Bäckerei, V-Mini, Apotheke, Ärztehaus, Fahrschule, Friseur sowie gastronomische Angebote wie ein Steakhouse und ein traditionelles Wirtshäusl. Ein besonderes Highlight für die Zukunft ist die geplante Eröffnung eines modernen Indoor-Dome-

Centers mit vielfältigem Freizeitangebot, darunter:

* Trampolinanlage

* Kinderland

* Kino

* Bowlingbahn

* italienisches Restaurant

* Fahrschule

Das Freizeit- und Vereinsleben ist ebenfalls hervorragend ausgeprägt. Zahlreiche Sportvereine bieten Aktivitäten wie Fußball, Tennis, Tischtennis, Radfahren, Reiten, Schießen und Kegeln. Ergänzt wird das

Angebot durch einen aktiven Musikverein sowie die örtliche Feuerwehr – ideal für Familien und ein lebendiges Miteinander.

PROVISIONSFREI FÜR DEN KÄUFER!!!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.