

Schön im **GRÜNEN**

Schmiechen





Unverbindliche Darstellung des Illustrators.



Sehr geehrte Interessentin, sehr geehrter Interessent,

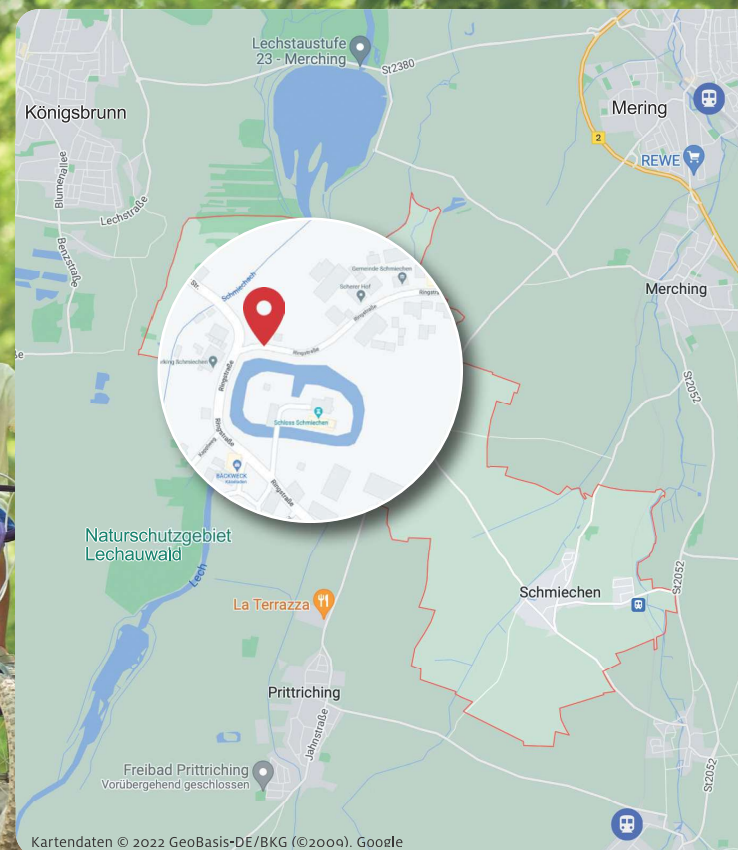
für uns ist jedes Bauprojekt eine Komposition aus zeitloser Architektur und gehobener Ausstattung. Wir entwickeln mit unseren Architekten beständige Immobilien, die sich an den Bedürfnissen der zukünftigen Bewohner orientieren. Unser hoher Standard passt sich dabei kontinuierlich an veränderte Anforderungen und neue Technologien immer mit Fokus auf unsere Firmenphilosophie an. So entstehen wertorientierte Immobilien für Menschen mit Anspruch auf Nachhaltigkeit.

Unser großzügiges Baugrundstück in der Ringstraße in Schmiechen befindet sich in schönster naturnaher Umgebung. Das Doppelhaus mit Einliegerwohnung ist eine echte Wertanlage in bester Nachbarschaft und Anbindung an eine moderne Infrastruktur. In schöner grüner Lage mit offenen Wohnflächen, Terrasse und anteiligem Garten ist ein Apartment mit Balkon und eigenem Zugang integriert für bestes Miteinander.

Entdecken Sie mit uns Ihr neues Zuhause, investieren Sie in die Zukunft – dort, wo Sie das Leben nachhaltig verwöhnt.

Ihr Karl Mayer, Geschäftsführer
SW Projekt GmbH
Projektgesellschaft der kbs Wohnbau GmbH

Besondere ZEIT



Gut angebunden

Schmiechen gehört zur Verwaltungsgemeinschaft Mering und liegt etwa sechs Kilometer südlich davon zwischen Unterbergen und Heinrichshofen. Der Ort hat einen Bahnhof ist neben der Anbindung an den Schienenverker an den Augsburger Verkehrsverbund (AVV) angeschlossen. Die Buslinie 108 der DB Regio Bus Bayern GmbH (DRB) verkehrt vom Bahnhof Mering über den Schmiechener Ortsteil Unterbergen nach Schmiechen. Eine Linie der Landsberger Verkehrsgemeinschaft stellt die Verbindung nach Landsberg (Lech) her.

Mit der nahegelegenen Autobahn A8 (München / Stuttgart), der

vorbeiführenden B2 und den in jeweils 15 Minuten erreichbaren Bundesstraßen B17 und B300 überzeugt Schmiechen mit einer guten Pkw-Anbindung.

Die Staustufe 22 des Lechs liegt etwa einen Kilometer westlich; zwischen Lech und Unterbergen fließt der Hagenbach, ein Teil der Friedberger Ach. Schmiechen war vor 1800 Amtssitz und eine geschlossene Hofmark der Grafen Fugger-Kirchberg. 1818 wurde im Königreich Bayern die Gemeinde Schmiechen gegründet. Hofmark und Patrimonialgerichtsbarkeit wurden nach der Revolution 1848 aufgelöst.



Freiheit GENIESSSEN

Daten & Fakten. **DER IMMOBILIE.**

Ein Doppelhaus mit

2 Einliegerwohnungen

Funktionale Grundrisse

Sehr gute Belichtung

Außenbezug durch großzügige

**Terrassen (Erdgeschosswohnungen
mit Gartenanteil), Balkone**

2 Garagen, oberirdische Stellplätze

gemeinsame Tiefgarage mit 40 Stellplätzen

Ladestation (Wallbox) vorbereitet

Wohlfühl-Zuhause mit viel Komfort.
Im Kaufpreis der Immobilie ist bereits eine
umfangreiche Ausstattung enthalten.

Ästhetisch ansprechende Sanitäranlagen
namhafter Hersteller, 3-fach verglaste
Fenster, Fußbodenheizung.



Mehr als Wohnen

In Schmiechen gibt es ein reges Vereinsleben. Außerdem sind zahlreiche Gewerbebetriebe vor Ort, neben Kindergarten und Kindergrüppe ist die Schmiechachhalle für Veranstaltungen interessant, auch eine Seniorenberatung und eine Gemeindebücherei sind ebenfalls teil der Gemeinde. Neben Supermärkten für den täglichen Bedarf in unmittelbarer Umgebung bietet Schmiechen einen Käseladen, ein empfehlenswertes Café und eine Gemüsehütte.

Schmiechen ist auch geschichtlich sehr interessant. Schloss Schmiechen zum Beispiel ist ein ehemaliges Wasserschloss, das unter dem Namen der

berühmten Fugger seine Blütezeit erlebte. Von dem einstigen prächtigen Gebäudekomplex sind heute jedoch nur noch ein vierstöckiges Gebäude und Reste der früheren Ökonomiegebäude vorhanden.

Schloss Schmiechen gegen Ende des 17. Jahrhunderts auf einem Kupferstich von Michael Wening



Lageplan



Gemütlich
ZUSAMMEN

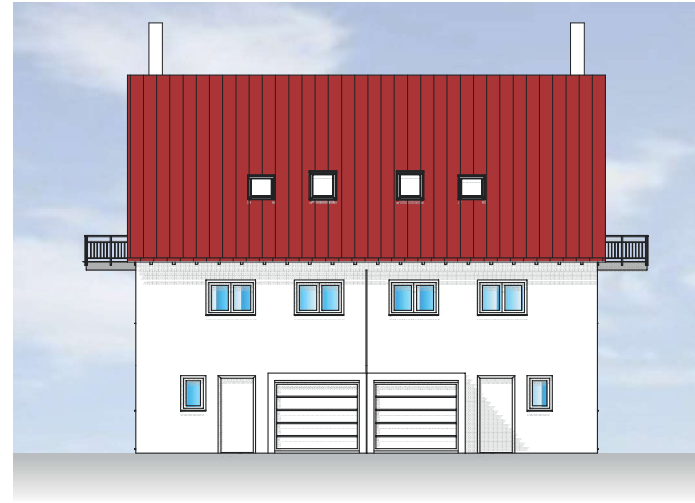


Hausansichten

Ansicht Süd/Ost



Ansicht Nord/Ost



Ansicht Nord/West



Ansicht Süd/West



Übersicht Doppelhaus

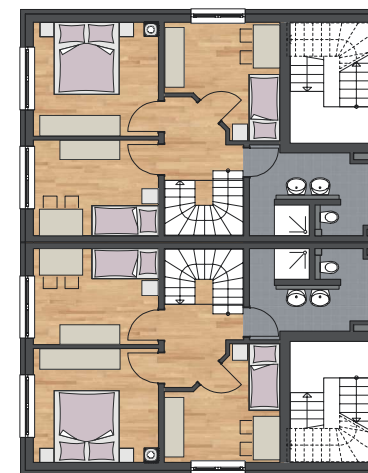
Erdgeschoss



Doppelhaushälfte 1
55,49 m²
Seite 10

Doppelhaushälfte 2
55,50 m²
Seite 12

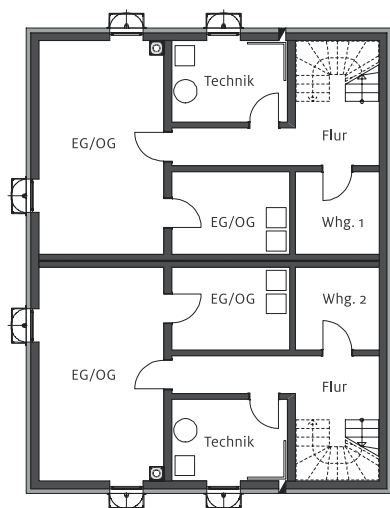
Obergeschoss



Doppelhaushälfte 1
46,11 m²
Seite 11

Doppelhaushälfte 2
46,11 m²
Seite 13

Kellergeschoss



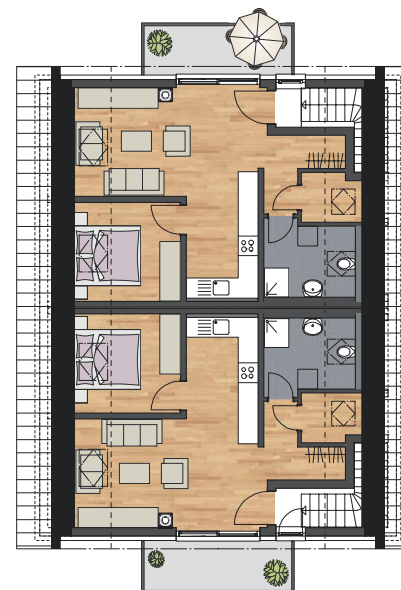
Doppelhaushälfte 1
32,77 m²

Doppelhaushälfte 2
32,77 m²

Whg. 1
6,27 m²

Whg. 2
6,27 m²

Dachgeschoss



Einliegerwohnung 1
44,77 m²
Seite 14

Einliegerwohnung 2
44,77 m²
Seite 15

Doppelhaushälfte 1

Erdgeschoss

Wohnen Essen	24,54 m ²
Küche Treppenhaus	16,80 m ²
WC	1,93 m ²
Diele	5,60 m ²
Speisekammer	1,65 m ²
Terrasse	4,96 m ²

EG gesamt 55,49 m²



Doppelhaushälfte 1



Obergeschoss

Eltern	12,49 m ²
Kind 1	10,65 m ²
Kind 2	9,97 m ²
Bad	8,41 m ²
Diele	4,60 m ²

OG gesamt **46,11 m²**

Wohnfläche gesamt **101,60 m²**

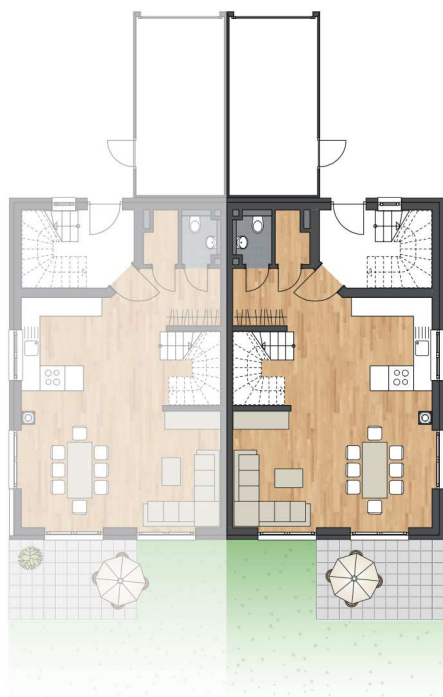


Doppelhaushälfte 2

Erdgeschoss

Wohnen Essen	24,54 m ²
Küche Treppenhaus	16,81 m ²
WC	1,93 m ²
Diele	5,60 m ²
Speisekammer	1,65 m ²
Terrasse	4,96 m ²

EG gesamt 55,50 m²



Doppelhaushälfte 2



Obergeschoss

Eltern	12,49 m ²
Kind 1	10,65 m ²
Kind 2	9,97 m ²
Bad	8,41 m ²
Diele	4,60 m ²

OG gesamt 46,11 m²

Wohnfläche gesamt 101,61 m²



Dachgeschoss | Einliegerwohnung 1

2-Zimmer-Wohnung

Whg. 1

Wohnküche	23,21 m ²
Schlafen	7,74 m ²
Abstellraum	1,77 m ²
Bad	5,30 m ²
Diele	3,42 m ²
Balkon	3,33 m ²

EG gesamt

44,77 m²



Dachgeschoss | Einliegerwohnung 2



2-Zimmer-Wohnung Whg. 2

Wohnküche	23,21 m ²
Schlafen	7,74 m ²
Abstellraum	1,77 m ²
Bad	5,30 m ²
Diele	3,42 m ²
Balkon	3,33 m ²

EG gesamt 44,77 m²

