

NEUBAU IN USTERSBACH-ESPACH

10 exklusive Eigentumswohnungen



**RENDITE & LIFESTYLE –
ESPACH 4: INVESTIEREN MIT AUSBLICK**

**WERTVOLL
WOHNEN**



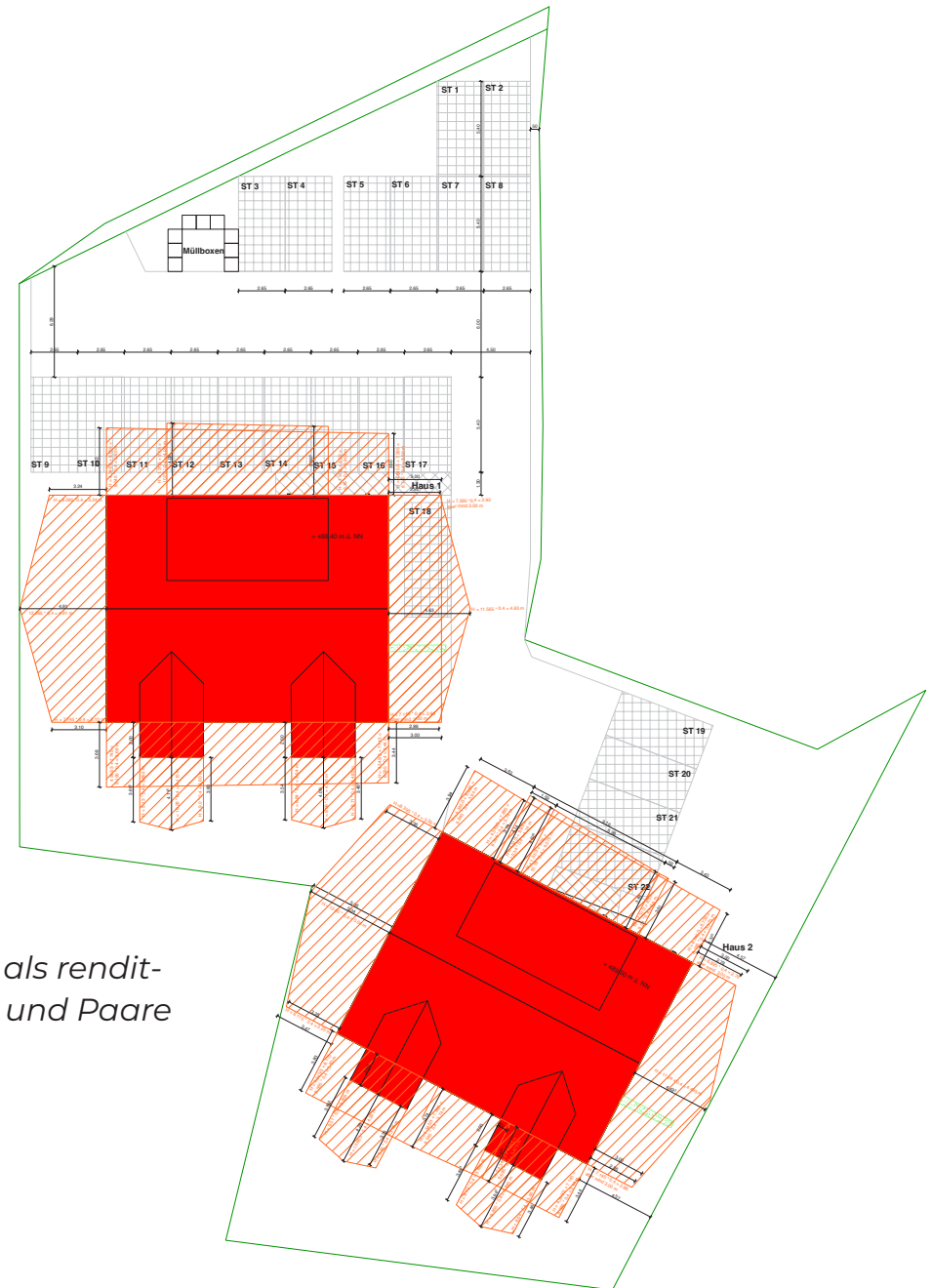
Telefon : 08222/ 41 02 - 04 Mobil 0151 / 722 18 215

Firmensitz : Industriestraße 44, 89331 Burgau

Web : www.pbs-bau.de

WILLKOMMEN IM ZUKUNFTS- PROJEKT ESPACH 4





ZWEI ELEGANTE SATTELDACHHÄUSER

Die modernes Wohnen mit solider Wertanlage verbinden. Ob als rendit-
estärke Kapitalanlage oder als neues Eigenheim für Familien und Paare
– hier finden Sie perfekte Voraussetzungen.

LAGE & UMFELD

10 exklusive Eigentumswohnungen



Adresse: Espach 4, 86514 Ustersbach

Gebäude: 2 Satteldachhäuser · je 5 Wohneinheiten

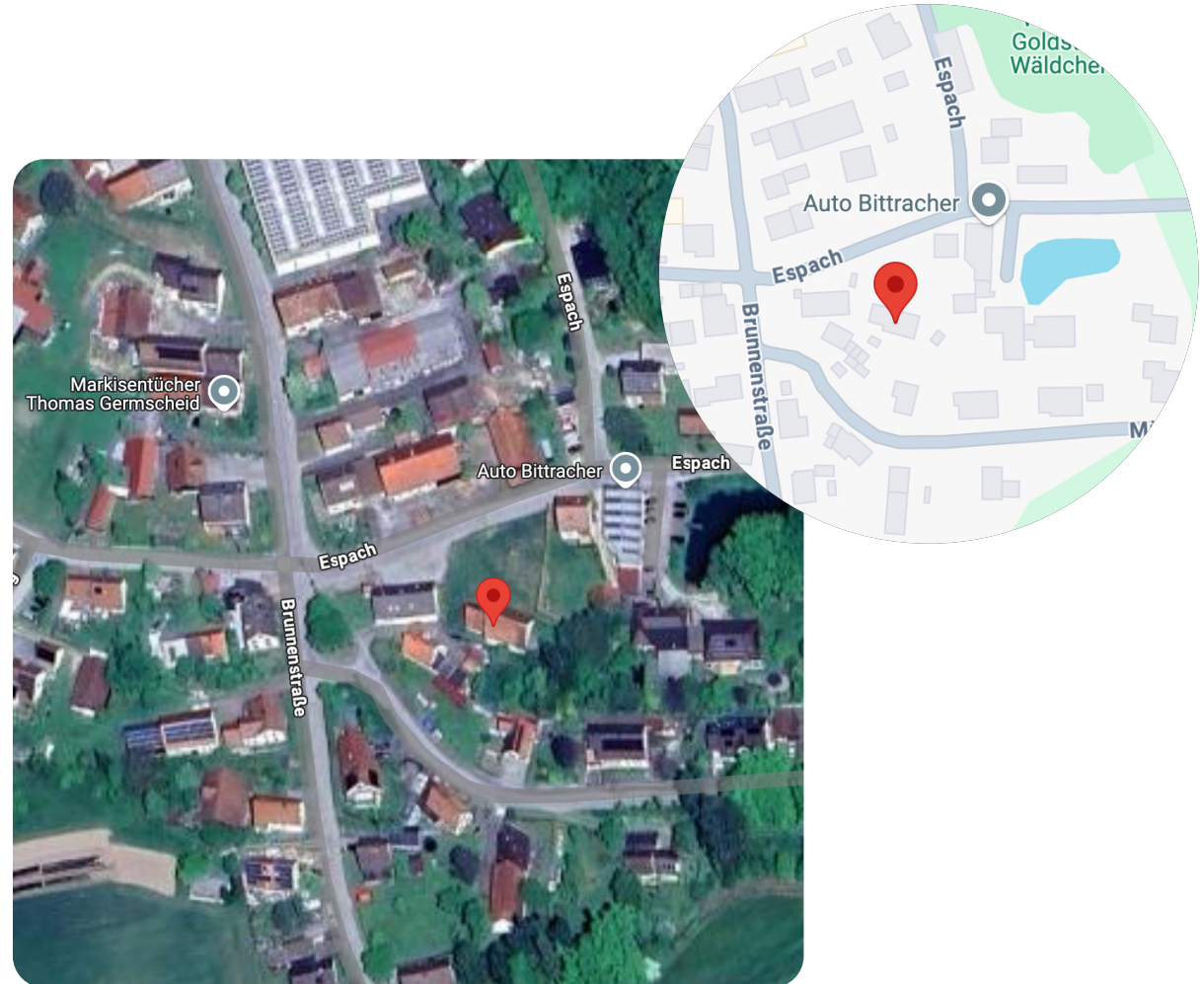
Wohnflächen: 45 m² bis 90 m²

Stellplätze: 22 Außenstellplätze (E-Ladestation vorbereitet)

Genehmigung: Landratsamt Augsburg, Feb. 2024



GOOGLE MAPS



Ustersbach-Espach – Idyll am Dorfrand mit Stadtanschluss

IDYLL AM DORFRAND

*Ländliche Ruhe und Familienleben, fußläufige
Infrastruktur und schnelle Anbindung an Augsburg &
München.*

- idyllische Dorfrandlage in Ustersbach-Espach
- Infrastruktur: Einkauf, Kita & Schule fußläufig
- Verkehrsanbindung: B 300 & A 8 (Augsburg–München)
- Freizeit: Wald- und Radwege direkt vor der Tür





Wohnkonzept, das begeistert

Durchdachte 2-4-Zimmer-Grundrisse mit großzügigen Fensterflächen und private Terrassen, Balkone oder Dachloggien – für lichtdurchflutetes Wohnen und entspannten Freiraum. Barrierearmer Aufzug, Fußbodenheizung und bodengleiche Duschen bieten Komfort in jeder Lebensphase. KfW-Effizienzstandard sichert niedrige Nebenkosten und nachhaltigen Werterhalt. Ländliche Idylle trifft modernen Wohnstil in Ustersbach-Espach.

WOHNKONZEPTE & GRUNDRISSE

10 exklusive Eigentumswohnungen

Erdgeschoss

- 2–3 Zimmer ab 75 m²
- Eigene Terrasse & Privatgarten
- Direkter Zugang zu Spiel- & Grünflächen

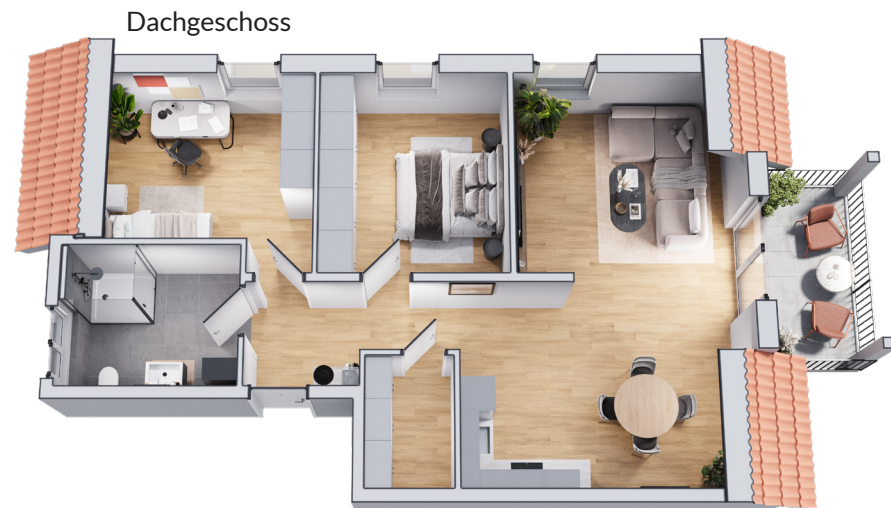


Obergeschoss

- 45 m²–78 m² Wohnfläche
- Sonnige Balkone (Süd/West)
- Offener Wohn-Ess-Küchenbereich

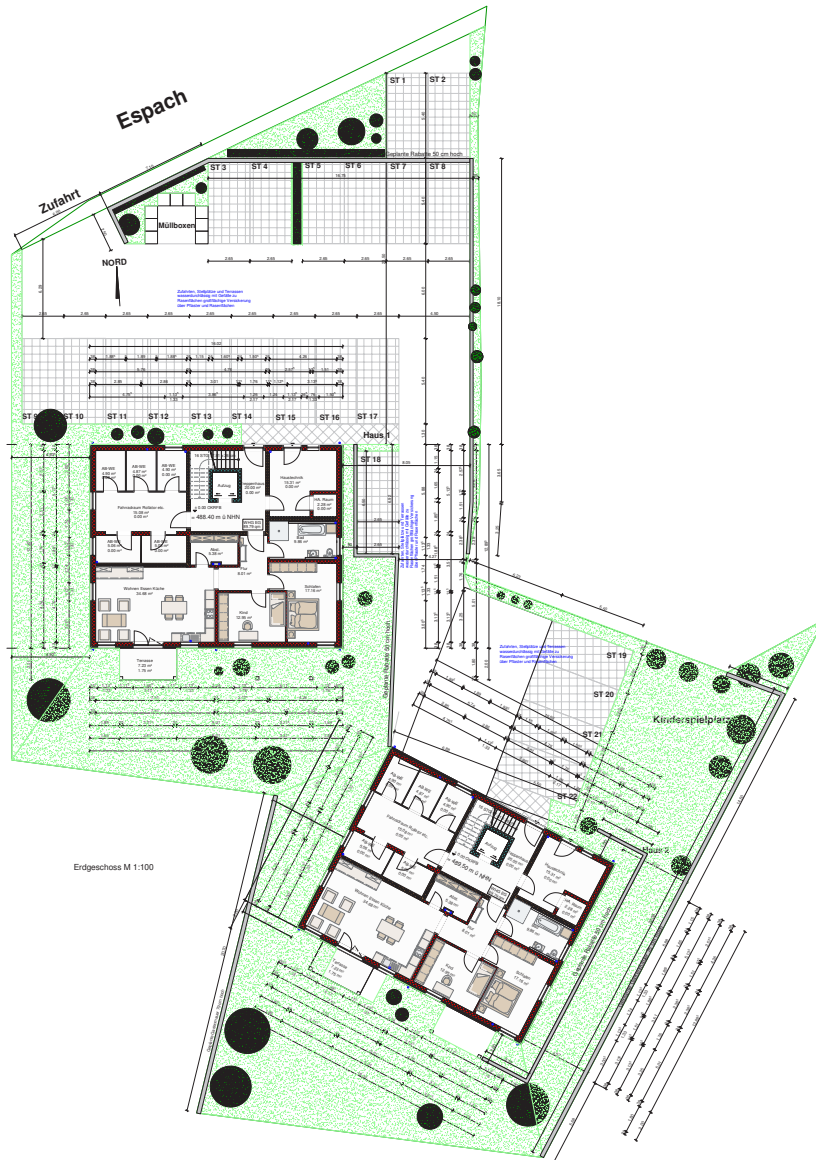
Dachgeschoss

- bis 90 m² Dachwohnungen
- Großzügige Dachfenster für Tageslicht
- Panorama-Ausblick ins Grüne

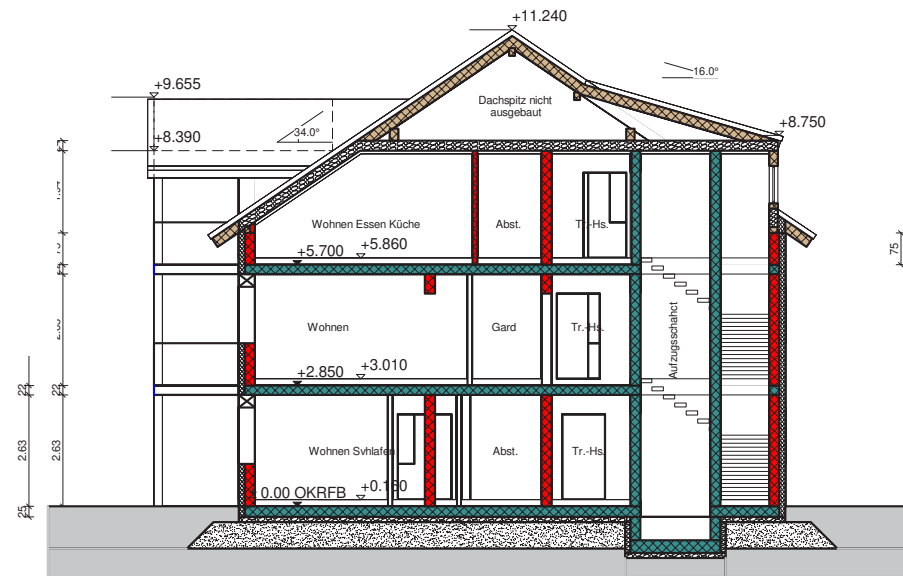


WOHNKONZEPTE & GRUNDRISSE

10 exklusive Eigentumswohnungen



Erdgeschoss M 1:100

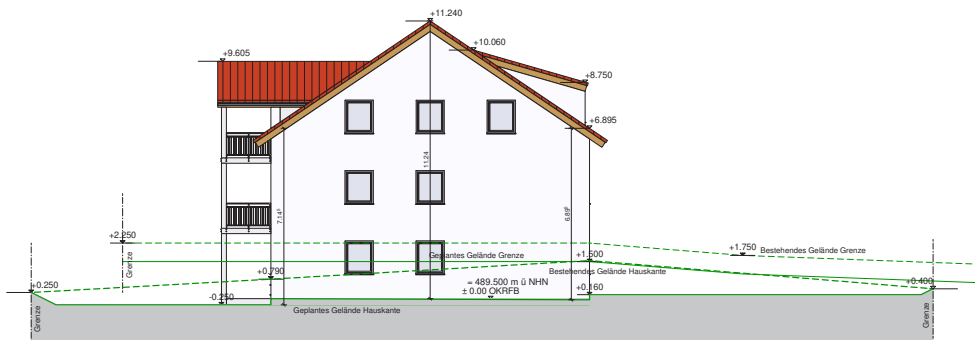




Nordansicht M 1: 100



Westansicht M 1: 100



Ostansicht M 1: 100



Südansicht M 1: 100

IHRE VORTEILE – FÜR INVESTOREN & EIGENHEIMKÄUFER

10 exklusive Eigentumswohnungen



FÜR INVESTOREN

- Attraktive Mietrenditen durch hohe Nachfrage
- Wertsteigerungspotenzial in aufstrebender Lage
- Geringer Verwaltungsaufwand durch KfW-Standard
- 22 Stellplätze: Zusätzliche Einnahmequelle



FÜR EIGENHEIMKÄUFER

- Sicheres Familiennest: Platz für Kinder & Home-Office
- Privatsphäre: Eigener Garten, Terrasse oder Balkon
- Langfristige Kostenkontrolle: Energiesparende Bauweise
- 22 Stellplätze: Bequemes Parken und EV-Lademöglichkeit



AUSSTATTUNG & EXTRAS

- **Barrierearmer Aufzug:** Komfort für Mieter & Eigentümer
- **Fußbodenheizung:** Effiziente Wärme mit Raumregelung
- **Moderne Bäder:** Bodengleiche Duschen
- **Panoramafenster:** Helles Raumgefühl
- **Fahrrad- & Rollatorenraum**
- **Regenwasserversickerung** ökologisch optimiert
- **KfW-Effizienzstandard:** Niedrige Nebenkosten
- **22 Stellplätze:** Sichere Parkplätze direkt vor der Tür

**JETZT INFORMIEREN &
BESICHTIGUNG SICHERN!**



Telefon : 08222/ 41 02 - 04 Mobil 0151 / 722 18 215

Firmensitz : Industriestraße 44, 89331 Burgau

Web : www.pbs-bau.de