Aichach

Besonderes Wohnjuwel in Hanglage mit traumhaftem Ausblick inkl. Elektroauto

Objektnummer: 25122063

www.von-poll.com

KAUFPREIS: 1.100.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 228,62 m^2 • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 2.461 m^2

Objektnummer: 25122063 - 86551 Aichach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25122063 - 86551 Aichach

Auf einen Blick

Objektnummer	25122063
Wohnfläche	ca. 228,62 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1958
Stellplatz	4 x Garage

Kaufpreis	1.100.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 99 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25122063 - 86551 Aichach

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	ELECTRICITY
Energieausweis gültig bis	21.05.2035
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	99.60 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	1958

Objektnummer: 25122063 - 86551 Aichach

Die Immobilie

Objektnummer: 25122063 - 86551 Aichach

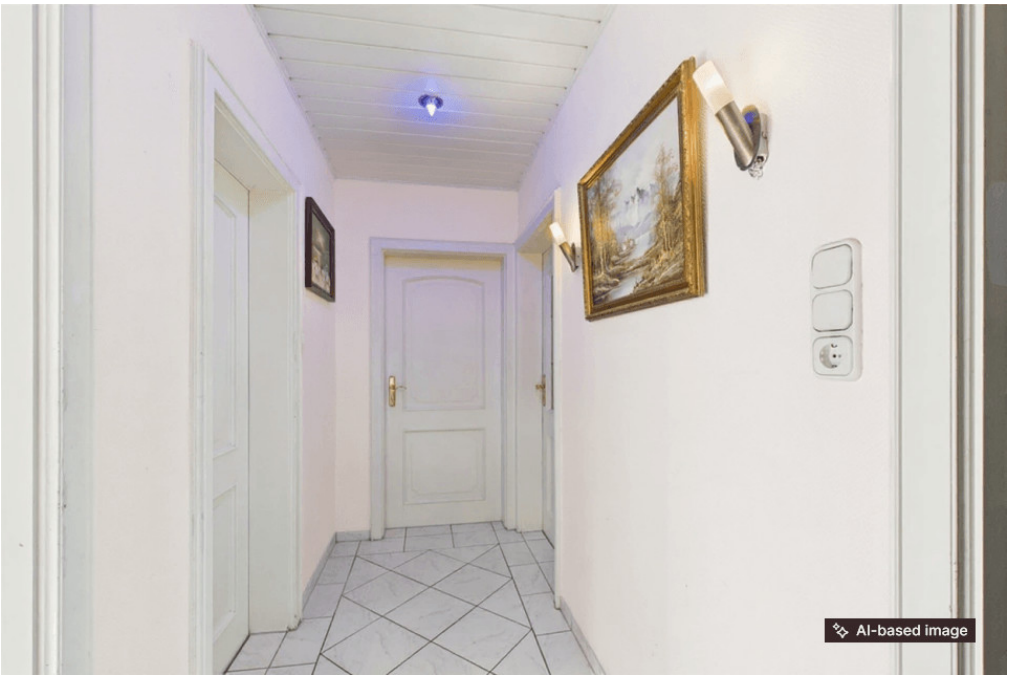
Die Immobilie

Objektnummer: 25122063 - 86551 Aichach

Die Immobilie

Objektnummer: 25122063 - 86551 Aichach

Die Immobilie



Objektnummer: 25122063 - 86551 Aichach

Die Immobilie

Objektnummer: 25122063 - 86551 Aichach

Die Immobilie

Objektnummer: 25122063 - 86551 Aichach

Die Immobilie

Objektnummer: 25122063 - 86551 Aichach

Die Immobilie

Objektnummer: 25122063 - 86551 Aichach

Die Immobilie

Objektnummer: 25122063 - 86551 Aichach

Die Immobilie

Objektnummer: 25122063 - 86551 Aichach

Die Immobilie

VON POLL IMMOBILIEN

Hat dieses Objekt Ihr Interesse geweckt?

Sie wünschen weitere Impressionen?

Sie möchten die genaue Lage erfahren?

Wir senden Ihnen gern alle gewünschten Informationen zu.
Kontaktieren Sie uns unter:

T.: 0821 50 89 06-21

Shop Augsburg | Werbhausgasse 2, Eingang Bäckergasse | 86150 Augsburg | augsburg@von-poll.com

Leading Real Estate Companies of the World | www.von-poll.com/augsburg

Capital

MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2024

Top-Makler Augsburg

★ ★ ★ ★ ★

Höchstnote für

von Poll Immobilien

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 09/25

Objektnummer: 25122063 - 86551 Aichach

Ein erster Eindruck

Diese modernisierte und äußerst interessante Immobilie präsentiert sich in idyllischer Hanglage in Aichach und bietet ein außergewöhnliches Wohnambiente mit viel Raum zur Entfaltung.
Das Anwesen besticht durch seine großzügige Aufteilung und die gelungene Verbindung von zeitloser Architektur mit modernen Ausstattungsdetails.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein offener, lichtdurchfluteter Wohnbereich mit Zugang zur überdachten Terrasse, die zum Verweilen und Entspannen einlädt. Der angrenzende Koch- und Essbereich mit praktischer Speisekammer überzeugt durch Funktionalität und Komfort. Vom Essbereich aus gelangen Sie direkt auf die Dachterrasse, von der sich ein beeindruckender Ausblick über das weitläufige Grundstück sowie ein toller Blick über die umliegenden Felder eröffnet.
Ein stilvolles Badezimmer mit Badewanne sowie ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Büro eignet, runden das Raumangebot auf dieser Ebene ab.

Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer, die alle mit hochwertigen Schreiner-Einbauschränken ausgestattet sind und somit viel Stauraum bieten. Das Elternschlafzimmer verfügt über einen eigenen Zugang zu einer weiteren Dachterrasse – perfekt für entspannte Stunden im Freien. Ein zusätzliches Badezimmer mit Dusche sorgt für Komfort auf dieser Etage.

Das Kellergeschoss bietet weitere nützliche Räumlichkeiten, darunter ein weiteres Badezimmer sowie eine zusätzliche Küche mit direktem Zugang zum Garten.

Der liebevoll gestaltete Garten lässt keine Wünsche offen: Ein beheizter Pool lädt zum Schwimmen und Erholen ein, während das gemauerte Gartenhaus vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Ein Teich, ein Kleintier-Außengehege, zahlreiche Obstbäume und Hochbeete vervollständigen das Angebot und schaffen eine grüne Oase direkt vor der Haustür.
Für Fahrzeuge stehen eine unterkellerte Doppelgarage mit Wallbox sowie eine weitere Doppelgarage zur Verfügung.

Dieses Angebot wird abgerundet durch ein Elektro-Fahrzeug "Tesla Model Y Performance" im Wert von 40.000,00 €.

Das Haus vereint exklusives Wohnen in naturnaher Umgebung mit modernem Komfort

und eignet sich ideal für Menschen, die Wert auf Individualität, Großzügigkeit und Lebensqualität legen.

Objektnummer: 25122063 - 86551 Aichach

Ausstattung und Details

- Ortsrandlage am Feldrand
- Hanglage
- weitläufiges Grundstück
- ideale Raumaufteilung
- Einbauküche
- Einbauschränke
- uneinsehbarer Garten
- beheizter Pool
- gemauertes Gartenhaus
- Werkstatt mit Kühlhaus
- Außengehege für Kleintiere
- Teich
- 22-kW-Solarsystem
- 22-kW-Speicher
- 4 Garagen
- Wallbox
- KFZ-Fahrzeug "Tesla Model Y Performance" im Wert von 40.000,00 € inklusive

Objektnummer: 25122063 - 86551 Aichach

Alles zum Standort

Die altbayerische Herzogstadt Aichach liegt im Städtedreieck München - Augsburg - Ingolstadt idyllisch am Flüsschen Paar.

Aichach bietet Ihnen mit seinen rund 24.000 Einwohnern alle Geschäfte des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Drogerien, Apotheken, Bäcker, Metzger, Banken, Allgemeinmediziner und Fachärzte sowie ein renommiertes neues Krankenhaus. Auch ein Freibad sowie ein Hallenbad stehen zur Verfügung. Die historische Altstadt mit seinen vielseitigen Kneipen und Restaurants in den mittelalterlichen Gassen lädt zum romantischen Bummeln ein. Das nahe gelegene Unterwittelsbacher Schloss der Kaiserin Sissi bietet zahlreiche Ausstellungen und versetzt Sie zurück in eine prunkvolle Zeit.

Kindergärten und -krippen, Kitas sowie eine Grund - und Mittelschule als auch weiterführende Schulen (Realschule und Gymnasium) befinden sich ebenfalls hier.

Mit der nur in wenigen Minuten entfernten Regionalbahn gelangen Sie stressfrei in Richtung Augsburg (25 Min.) und Ingolstadt (35 Min.). Im ca. 10 Minuten entfernten Altomünster befindet sich ein S-Bahnanschluss. Bushaltestellen sowie Schulbusse sind fußläufig erreichbar. Über die ausgebaute B 300 und die nur wenige Kilometer entfernte Autobahn A8 erreichen Sie mit dem PKW in ca. 18 Minuten Augsburg oder in ca. 30 Minuten München. Mobilität auch ohne Auto ist hier gewährleistet.

Rund um Aichach finden Sie eine hügelige Landschaft mit zahlreichen Rad- und Wanderwegen, ein Walderlebnispfad bietet besondere Herausforderungen. Hier können Naturliebhaber ihre Freizeit aktiv gestalten oder sich bei langen Spaziergängen entspannen.

Objektnummer: 25122063 - 86551 Aichach

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 21.5.2035.
Endenergiebedarf beträgt 99.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1958.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25122063 - 86551 Aichach

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergasse, 86150 Augsburg
Tel.: +49 821 - 50 89 062 1
E-Mail: augsburg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com