

Aystetten – Aystetten

# Wohnung mit Balkon, Garten und Garage

Objektnummer: 25122091



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 315.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 70 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2.5

Objektnummer: 25122091 - 86482 Aystetten – Aystetten

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

Objektnummer: 25122091 - 86482 Aystetten – Aystetten

## Auf einen Blick

Objektnummer	25122091	Kaufpreis	315.000 EUR
Wohnfläche	ca. 70 m <sup>2</sup>	Wohnung	Etagenwohnung
Zimmer	2.5	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	1.5		
Badezimmer	1		
Baujahr	1993	Modernisierung / Sanierung	2023
Stellplatz	1 x Freiplatz, 7000 EUR (Verkauf), 1 x Garage, 15000 EUR (Verkauf)	Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Terrasse, Balkon

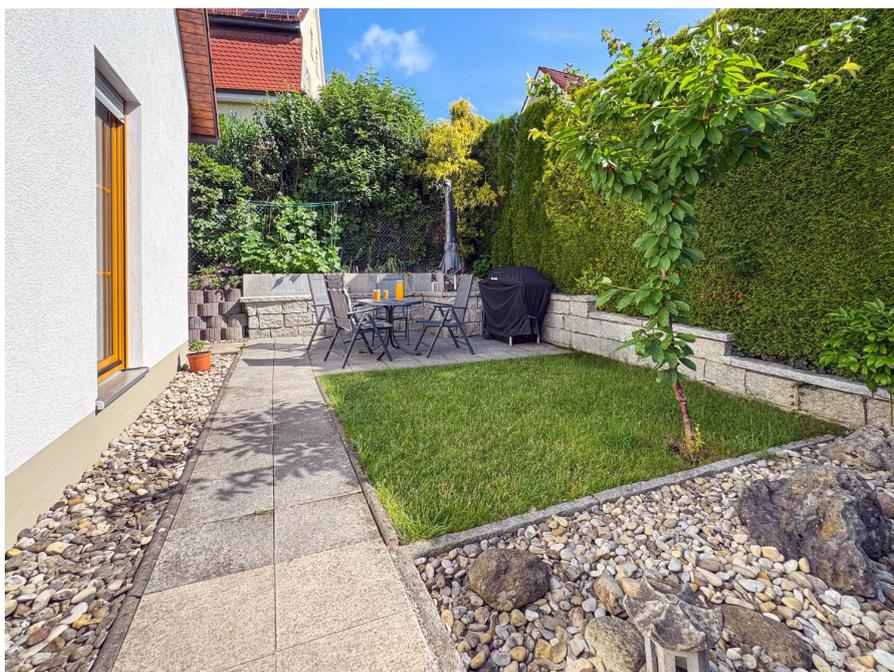
Objektnummer: 25122091 - 86482 Aystetten – Aystetten

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	136.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	29.03.2030	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1993

Objektnummer: 25122091 - 86482 Aystetten – Aystetten

## Die Immobilie



Objektnummer: 25122091 - 86482 Aystetten – Aystetten

## Die Immobilie



Objektnummer: 25122091 - 86482 Aystetten – Aystetten

## Die Immobilie



Objektnummer: 25122091 - 86482 Aystetten – Aystetten

## Die Immobilie



**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

# 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: 25122091 - 86482 Aystetten – Aystetten

## Die Immobilie



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 Bäckerstraße | 86150 Augsburg | [augsburg@von-poll.com](mailto:augsburg@von-poll.com)

*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

[www.von-poll.com/augsburg](http://www.von-poll.com/augsburg)

Objektnummer: 25122091 - 86482 Aystetten – Aystetten

## Ein erster Eindruck

Diese gepflegte 2,5-Zimmerwohnung befindet sich in einer kleinen, ruhigen Eigentümergeinschaft mit 3 Wohneinheiten.

Idyllisch und im Grünen gelegen ist das Besondere hier der Gartenanteil mit direktem Zugang.

Bodentiefe Fenster erlauben von jedem Zimmer den Zutritt in den Garten. Die großzügige Wohnküche bietet ausreichend Platz für den Essbereich. So können Sie das helle Wohnzimmer separat zum Entspannen nutzen.

Ein Garagenstellplatz sowie ein zusätzlicher Außenstellplatz machen dieses Angebot besonders attraktiv.

Die Wohnung ist aktuell gut vermietet.

Rufen Sie uns gerne an und vereinbaren einen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 25122091 - 86482 Aystetten – Aystetten

## Ausstattung und Details

- ruhige Wohnlage
- in einer verkehrsberuhigten Sackgasse
- Garten mit alleinigem Nutzungsrecht
- Balkon
- Tageslichtbad
- helle Einbauschränke im Schlafzimmer
- Wohnküche mit bodentiefem Fenster und Zugang zum Garten
- Rolläden
- eigener Keller mit Tageslicht
- Garagenstellplatz kann für 15.000 Euro zusätzlich erworben werden

Objektnummer: 25122091 - 86482 Aystetten – Aystetten

## Alles zum Standort

Diese Wohnung liegt in einer ruhigen Wohngegend von Aystetten, einem der beliebtesten Villenvororte Augsburgs. Auch im Capital Immobilienkompass wird diese Wohngegend als "sehr gut" ausgewiesen. Die Nähe zu Augsburg, kombiniert mit einer Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten (Radeln, Reiten, Wandern, etc) in grüner Umgebung an den nahe gelegenen Wäldern zeichnet diesen reizvollen Wohnort besonders aus. Die Gemeinde Aystetten ist an das öffentliche Verbundnetz des Augsburger Verkehrsverbundes (AVV) angeschlossen und kann über verschiedene Linien mit Regionalbussen erreicht werden, sodass die Augsburger Innenstadt bequem und stressfrei zu erreichen ist. Alle Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in wenigen Minuten fußläufig erreichbar. Mit Krippe, Kindergarten, Grundschule und Hort verfügt Aystetten über ideale Voraussetzungen für junge Familien. Die bestehenden Grundversorgungseinrichtungen sowie die gute Verkehrsanbindung und die hohe Wohnqualität machen Aystetten attraktiv. Zum Autobahnanschluss Stuttgart–München gelangen Sie in nur 3 km. Das Uniklinikum erreichen Sie in 8 Autominuten.

Objektnummer: 25122091 - 86482 Aystetten – Aystetten

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 29.3.2030.  
Endenergieverbrauch beträgt 136.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

Objektnummer: 25122091 - 86482 Aystetten – Aystetten

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gabriele Gräf

---

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse, 86150 Augsburg

Tel.: +49 821 - 50 89 062 1

E-Mail: [augsburg@von-poll.com](mailto:augsburg@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)