

Aystetten – Aystetten

# Historische Forstvilla mit Charme, Großzügigkeit und traumhaftem Garten

Property ID: 25122030



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

**PURCHASE PRICE: 1.490.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 200 m<sup>2</sup> • ROOMS: 8 • LAND AREA: 2.128 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25122030 - 86482 Aystetten – Aystetten

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25122030 - 86482 Aystetten – Aystetten

## At a glance

Property ID	25122030	Purchase Price	1.490.000 EUR
Living Space	ca. 200 m <sup>2</sup>	Commission	Buyers Commission 3,57 % (incl. VAT)
Rooms	8	Modernisation / Refurbishment	2009
Bedrooms	5	Condition of property	Modernised
Bathrooms	2	Construction method	Solid
Year of construction	1905	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen
Type of parking	5 x Garage		

Property ID: 25122030 - 86482 Aystetten – Aystetten

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	335.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	10.07.2027	Energy efficiency class	H
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1905

Property ID: 25122030 - 86482 Aystetten – Aystetten

## The property



Property ID: 25122030 - 86482 Aystetten – Aystetten

## The property



Property ID: 25122030 - 86482 Aystetten – Aystetten

## The property



Property ID: 25122030 - 86482 Aystetten – Aystetten

## The property



**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



Property ID: 25122030 - 86482 Aystetten – Aystetten

## The property



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)

Property ID: 25122030 - 86482 Aystetten – Aystetten

## A first impression

Diese beeindruckende Forstvilla aus dem Jahr 1905 wurde in hochwertiger Bauweise auf einem ca. 2.100 m<sup>2</sup> großen Grundstück errichtet und bietet mit einer Wohnfläche von ca. 200 m<sup>2</sup> ein stilvolles und großzügiges Wohnerlebnis. Schon beim Betreten der Villa spüren Sie die besondere Atmosphäre, geprägt von großzügigen Räumen, viel Tageslicht und einem herrlichen Blick in den sonnigen Garten. Hochwertiges, geöltes Eichenparkett, ein stilvoller Kamin im Wohn- und Essbereich sowie ein charmantes Bibliothekszimmer verleihen dem Haus seinen einzigartigen Charakter. Die überdachte Terrasse lädt zu entspannten Stunden im Freien ein, während das idyllische Gartenhaus mit eigenem Bad einen besonderen Rückzugsort für Gäste oder gemütliche Abende mit Familie und Freunden bietet. Der weitläufige Garten garantiert ganztägig Sonne und ungestörte Erholung. Angrenzend an den Wohnbereich befindet sich die großzügige, moderne Küche, die durch eine elegante Glasschiebetür flexibel vom Wohn- und Essbereich getrennt werden kann. Familienfreundliche Raumaufteilung mit exklusivem Elternbereich: Das Obergeschoss ist perfekt für Familien konzipiert und umfasst vier helle, freundliche (Kinder-)Zimmer mit einem dazugehörigen Badezimmer. Im Dachgeschoss befindet sich der exklusive Elternbereich, bestehend aus einem Ankleidezimmer sowie einem luxuriösen Masterbad mit bodentiefer Dusche und freistehender Badewanne – ein Ort der Entspannung und Privatsphäre. Ausreichend Parkmöglichkeiten & zusätzlicher Stauraum: Zur Villa gehören insgesamt fünf Garagen, darunter eine Doppelgarage direkt an der Zufahrt. Der Dachboden des Garagenhauses ist begehbar und wird derzeit als Sattelkammer genutzt – ideal für zusätzlichen Stauraum. Diese einzigartige Villa verbindet historischen Charme mit modernem Wohnkomfort und strahlt auf jeder Etage eine unvergleichliche Wohlfühlatmosphäre aus. Lassen Sie sich von ihrem besonderen Charakter verzaubern.

Property ID: 25122030 - 86482 Aystetten – Aystetten

## Details of amenities

- ruhige und beliebte Wohnlage
- hochwertige Ausstattung
- großzügige Raumaufteilung
- Einbauküche
- Ankleide
- Kamin
- Telenot Alarmanlage
- neue Gasheizung
- großes Gartenhaus
- parkähnliches Grundstück
- 5 Garagen

Property ID: 25122030 - 86482 Aystetten – Aystetten

## All about the location

Das Haus liegt in einer bevorzugter Lage von Aystetten, einem der beliebtesten Villenvororte Augsburgs. 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 auch für Senioren besonders attraktiv. Zum Autobahnanschluss Stuttgart–München gelangen Sie in nur 3 km.

Property ID: 25122030 - 86482 Aystetten – Aystetten

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.7.2027. Endenergiebedarf beträgt 335.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1905. Die Energieeffizienzklasse ist H.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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.

PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. 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.

Property ID: 25122030 - 86482 Aystetten – Aystetten

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Gabriele Gräf

---

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse Augsburg

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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