Neusäß

Bestlage mit Potenzial – Wohnen auf großem Grundstück

CODE DU BIEN: 25122050

PRIX D'ACHAT: 1.650.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 169 m^2 • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.428 m^2

CODE DU BIEN: 25122050 - 86356 Neusäß

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25122050 - 86356 Neusäß

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25122050
Surface habitable	ca. 169 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1978
Place de stationnement	2 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	1.650.000 EUR
Type de bien	Villa
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée

CODE DU BIEN: 25122050 - 86356 Neusäß

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétiquew valable jusqu'au	06.05.2035
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	146.80 kWh/m²a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	1978

CODE DU BIEN: 25122050 - 86356 Neusäß

La propriété

CODE DU BIEN: 25122050 - 86356 Neusäß

La propriété

CODE DU BIEN: 25122050 - 86356 Neusäß

La propriété

CODE DU BIEN: 25122050 - 86356 Neusäß

La propriété

CODE DU BIEN: 25122050 - 86356 Neusäß

La propriété

CODE DU BIEN: 25122050 - 86356 Neusäß

La propriété

CODE DU BIEN: 25122050 - 86356 Neusäß

La propriété

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

CODE DU BIEN: 25122050 - 86356 Neusäß

La propriété

CODE DU BIEN: 25122050 - 86356 Neusäß

Une première impression

Dieses freistehende Haus auf einem ca. 1.428?m² großen Grundstück in ruhiger, gewachsener Wohnlage von Neusäß bietet Raum für viele Lebensideen – ob als Rückzugsort für Paare mit Anspruch oder als Zuhause mit Platz für Gäste, Hobbys und individuelle Entfaltung.

Das Erdgeschoss überzeugt mit einem großzügigen, hellen Wohnbereich, einem Kaminofen für gemütliche Abende und direktem Zugang zum Wintergarten mit Blick ins Grüne. Der angrenzende Essbereich und die Küche bilden den geselligen Mittelpunkt des Hauses. Besonders praktisch: Ein weiteres Zimmer mit eigenem Tageslichtbad und Ankleide bietet sich als ebenerdiger Schlafbereich oder separater Gästetrakt an. Ein Gäste-WC ist ebenfalls vorhanden.

Im teils ebenerdigen Untergeschoss – dank leichter Hanglage – befinden sich zwei vielseitig nutzbare Räume, ein weiteres Bad und viel Stauraum. Ob Homeoffice, Hobbyraum oder Ruhezone – hier ist vieles möglich.

Das Dachgeschoss eröffnet zusätzliches Ausbaupotenzial und bietet die Chance, weiteren Wohnraum zu schaffen – ganz nach Ihren Wünschen.

Der weitläufige Garten mit überdachter Terrasse ist ein echtes Highlight: viel Platz, viel Ruhe und jede Menge Möglichkeiten für Gartenfreunde, Erholungssuchende oder kreative Ideen im Freien. Eine große Doppelgarage rundet das Gesamtbild ab.

Das Haus befindet sich in einem teilweise renovierungsbedürftigen Zustand – ideal für alle, die Substanz mit Charakter schätzen und sich ihr Zuhause nach eigenen Vorstellungen gestalten möchten.

CODE DU BIEN: 25122050 - 86356 Neusäß

Détails des commodités

- beliebte Lage
- ideale Raumaufteilung
- Kaminofen
- Ausbaupotenzial im Dachgeschoss
- Wintergarten
- Alarmanlage
- Heizung 2016 erneuert
- Doppelgarage mit elektrischem Tor und Licht
- großzügiger Garten
- uneinsehbares Grundstück
- Anbau/Erweiterungsbau möglich
- Gartenhaus
- Gewächshaus
- renovierungsbedürftig

CODE DU BIEN: 25122050 - 86356 Neusäß

Tout sur l'emplacement

Diese Immobilie befindet sich in Neusäß, einer der gefragtesten Wohnlagen. Die Stadt vereint auf harmonische Weise naturnahes Wohnen, eine ausgezeichnete Infrastruktur und die Nähe zu urbanem Leben.

Die verkehrsgünstige Lage bietet eine ideale Anbindung an die Autobahn A8, wodurch sowohl die Augsburger Innenstadt als auch die Landeshauptstadt München in kurzer Zeit erreichbar sind. Der örtliche Bahnhof Neusäß ermöglicht zudem eine komfortable Anbindung an den regionalen Bahnverkehr.

In unmittelbarer Nähe finden sich zahlreiche Bildungsangebote, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten sowie zahlreiche Freizeit- und Erholungsräume. Die renommierte Universitätsklinik Augsburg liegt nur wenige Minuten entfernt und unterstreicht die Attraktivität des Standorts.

Die Umgebung besticht durch weitläufige Grünflächen, Waldgebiete und Spazierwege, ergänzt durch Freizeitangebote wie das Titania-Erlebnisbad, Tennis- und Sportanlagen.

Neusäß bietet ein ausgewogenes Lebensumfeld für Menschen, die Ruhe, Qualität und Nähe zur Stadt in einem bevorzugten Wohnumfeld schätzen.

CODE DU BIEN: 25122050 - 86356 Neusäß

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 6.5.2035.
Endenergiebedarf beträgt 146.80 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

CODE DU BIEN: 25122050 - 86356 Neusäß

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Gabriele Gräf

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com