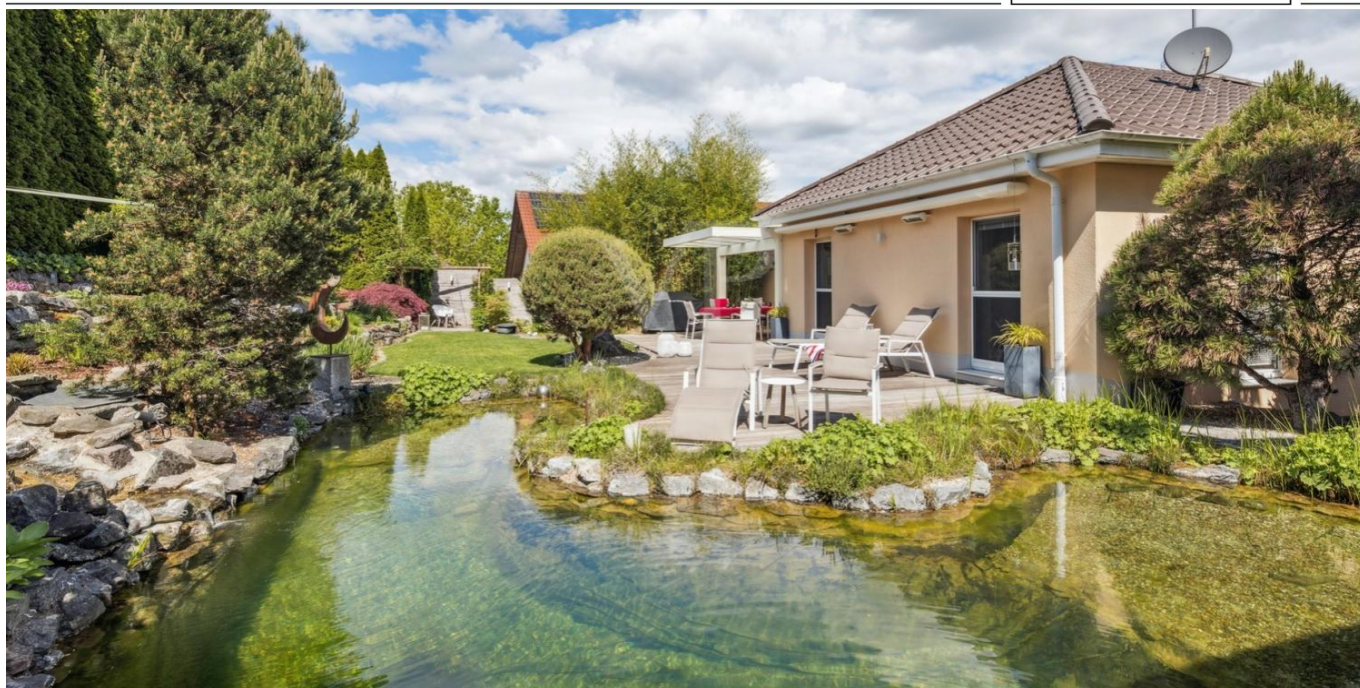


Aindling

Großzügiges Wohnkonzept -hochwertigste Ausstattung

CODE DU BIEN: 25122068www.von-poll.com

PRIX DE LOYER: 2.800 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 236 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 864 m²

CODE DU BIEN: 25122068 - 86447 Aindling

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

CODE DU BIEN: 25122068 - 86447 Aindling

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25122068
Surface habitable	ca. 236 m²
Type de toiture	Toit en pavillon
Pièces	5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	2004

Prix de loyer	2.800 EUR
Coûts supplémentaires	100 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Modernisation / Rénovation	2025
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25122068 - 86447 Aindling

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	ELECTRICITY
Certification énergétique valable jusqu'au	18.05.2035
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	36.20 kWh/m²a
Classement énergétique	A
Année de construction selon le certificat énergétique	2004

CODE DU BIEN: 25122068 - 86447 Aindling

La propriété



www.von-poll.com



CODE DU BIEN: 25122068 - 86447 Aindling

La propriété



CODE DU BIEN: 25122068 - 86447 Aindling

La propriété



CODE DU BIEN: 25122068 - 86447 Aindling

La propriété



CODE DU BIEN: 25122068 - 86447 Aindling

La propriété



CODE DU BIEN: 25122068 - 86447 Aindling

La propriété



CODE DU BIEN: 25122068 - 86447 Aindling

La propriété



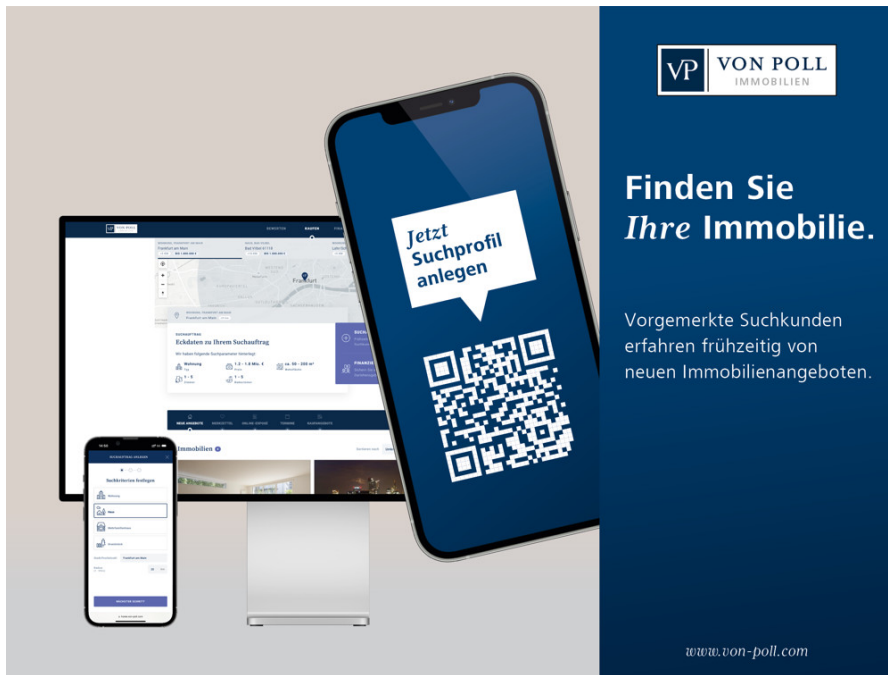
CODE DU BIEN: 25122068 - 86447 Aindling

La propriété



CODE DU BIEN: 25122068 - 86447 Aindling

La propriété



VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

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

CODE DU BIEN: 25122068 - 86447 Aindling

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

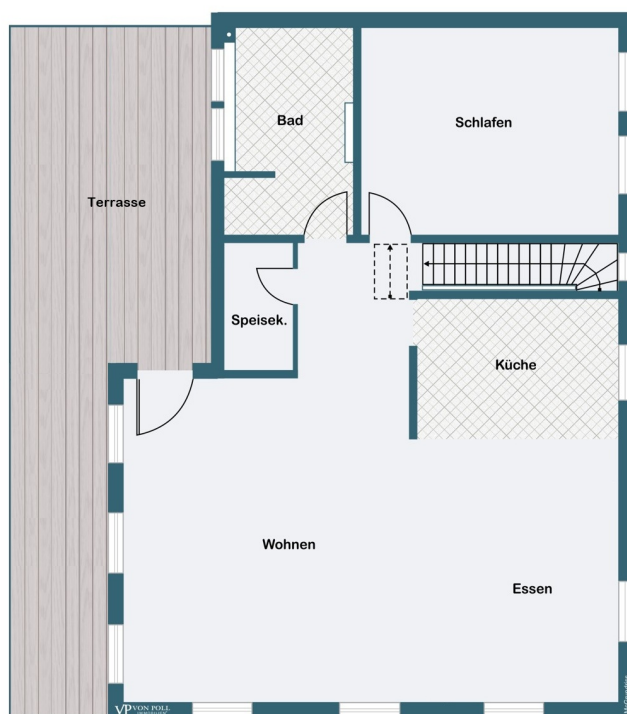
Shop Augsburg | Werbhausgasse 2, Eingang Bäcker-gasse | 86150 Augsburg | augsburg@von-poll.com

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD®

www.von-poll.com/augsburg

CODE DU BIEN: 25122068 - 86447 Aindling

Plans d'étage



Erdgeschoss



Souterrain

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25122068 - 86447 Aindling

Une première impression

Dieses exklusive Einfamilienhaus bietet auf über 200 qm Wohnfläche ein stilvolles Zuhause mit Komfort. Das Haus wird befristet vermietet und eignet sich ideal für Familien und Berufspendler. Herzstück des Hauses bildet der lichtdurchflutete ca 80 qm große Wohn- und Essbereich mit offenem Grundriss zur Einbauküche und direktem Zugang zur Terrasse und Garten. Die voll ausgestattete Küche wird durch eine kleine Vorbereitungsküche ergänzt. Ideal für stilvolles Kochen und Gästeempfang. Die Fußbodenheizung sorgt für angenehme Wärme in allen Räumen. Die Schlafzimmer sind individuell nutzbar. Zwei moderne Bäder bieten ausreichend Komfort für die Familie. Highlight dieser Immobilie sind u.a. die eingebaute Sauna, der Schwimmteich, die überdachte Terrasse mit Heizsystem, der Grillbereich sowie der Garten mit umfangreicher Außenbeleuchtung u.v.m. Sprechen Sie uns gerne an wenn Sie Interesse an der Anmietung dieser besonderen Immobilie haben. Teilmöblierung, Fernseher, sowie Haushaltsgeräte wie Waschmaschine und Trockner sind im Mietumfang enthalten ebenso wie die Doppelgarage und weitere Stellplätze. Das Haus ist ab 1.8.2025 bezugsfrei.

CODE DU BIEN: 25122068 - 86447 Aindling

Détails des commodités

- Schwimmteich
- Sauna
- 4 Fernseher
- teilmöbliert
- Einbauküche mit allen techn. Geräten
- ca 80 qm großer Wohn- und Essbereich mit offener Küche
- Fußbodenheizung
- Luft- Wärmepumpe - Energieeffizienz A
- inkl. Grill-Lounge, Rasenroboter
- inkl Waschmaschine und Trockner
- Be- und Entlüftung
- Photovoltaik-Anlage
- Bodentiefe 3 fach verglaste Holz-Alufenster
- 70 qm grosse Terrasse
- Doppelgarage mit automatischen Toren
- ideal für München- und Augsburg-Pendler
- Augsburg in 20 Autominuten erreichbar

CODE DU BIEN: 25122068 - 86447 Aindling

Tout sur l'emplacement

Das Haus befindet sich in ruhiger und naturnaher Umgebung. Der direkte Blick auf den privaten Schwimmteich schafft eine einzigartige Wohnatmosphäre. Einkaufsmöglichkeiten und Schulen sind gut erreichbar. Augsburg ist in 20 Autominuten erreichbar. Münchenpendler sind schnell und bequem über die A8 im Großraum München. Aindling ist ein Markt im schwäbischen Landkreis Aichach-Friedberg. Die örtliche Infrastruktur mit Supermärkten, Fachgeschäften, Banken und Apotheke deckt den täglichen Bedarf bequem vor Ort. Ob Sport und Freizeit in einer abwechslungsreichen Hügellandschaft, ärztliche Versorgung oder seniorengerechtes Wohnen, Aindling hat einiges zu bieten. Zur A8 Augsburg-Ost sind es ca. 14km, zur A8 Augsburg-Friedberg sind es ca. 15 km. In nördlicher Richtung ist Donauwörth in ca. 40 km Entfernung und in etwa 30 Minuten zu erreichen.

CODE DU BIEN: 25122068 - 86447 Aindling

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.5.2035. Endenergiebedarf beträgt 36.20 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004. Die Energieeffizienzklasse ist A.

CODE DU BIEN: 25122068 - 86447 Aindling

Contact

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

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse Augsburg

E-Mail: augsburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com