

Neusäß

# Eleganz trifft Wohnkomfort – Exklusive Doppelhaushälfte mit Pool und Panoramablick in Neusäß-Westheim

???????? ??????????: 25122028



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

???? ??????: 1.800.000 EUR • ??????????: ca. 265 m<sup>2</sup> • ??????: 5 • ?????? ????: 500 m<sup>2</sup>

??????? ????????: 25122028 - 86356 Neusäß

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ?????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ????????????????
- ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: 25122028 - 86356 Neusäß

?? ??? ??????

???????? ??????????	25122028	????? ???????	1.800.000 EUR
????????????	ca. 265 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
????????	5		
???????????? ???	4	????????	???????
????????		????????????	
????????	3		
????? ?????????????	2017	????????	????????, WC ????????????, ??????, ???????????????? ????????, ?????????

???????? ??????????: 25122028 - 86356 Neusäß

????????????? ???? ????????

???????????	?????????????	?????????????????	BEDARF
?????????????	???????????	?????????????	
????? ????????????	???????	????????? ????????	44.00 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????????	31.05.2032	???????????????	
???????????????????		???????????????	A
?????????? ???		?????????????????	
????? ??????????????	???????	???????????????	
		????? ????????????????	2017
		?????????? ?? ??	
		???????????????	
		?????????????????????	

???????? ??????????: 25122028 - 86356 Neusäß

?? ?????????





???????? ??????????: 25122028 - 86356 Neusäß

?? ?????????



???????? ??????????: 25122028 - 86356 Neusäß

?? ?????????

An advertisement for Von Poll Immobilien. It features a smartphone in the foreground displaying a QR code and the text "Jetzt Suchprofil anlegen". In the background, a laptop and a smartphone show the Von Poll Immobilien website interface. The text on the right side of the advertisement reads: "Finden Sie Ihre Immobilie." and "Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten." The Von Poll Immobilien logo is at the top right, and the website URL "www.von-poll.com" is at the bottom right.

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

???????? ??????????: 25122028 - 86356 Neusäß

?? ?????????



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**



???????? ??????????: 25122028 - 86356 Neusäß

?? ?????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



## Wollen Sie wissen, was Ihre Immobilie wert ist? Das geht bei uns auf's Haus.

Nutzen Sie unser Angebot für eine kostenfreie unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie.  
Gerne beraten wir Sie persönlich und individuell – jetzt Termin vereinbaren unter:

Shop Augsburg | Werbhausgasse 2, Eingang Bäckerstraße | 86150 Augsburg | T.: 0821 - 50 89 062 1 | [augsburg@von-poll.com](mailto:augsburg@von-poll.com)

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

??????? ????????: 25122028 - 86356 Neusäß

??? ?????? ???????????

Erleben Sie höchsten Wohnkomfort in einer der begehrtesten Lagen von Neusäß-Westheim. Diese stilvolle und hochwertig ausgestattete Immobilie überzeugt mit modernem Design, erstklassigen Materialien und einer clever durchdachten Architektur. Schon beim Betreten des Hauses wird die exklusive Ausstattung spürbar: Elegantes Design, harmonische Raumaufteilung und ein luxuriöses Wohnkonzept verschmelzen hier zu einem einzigartigen Lebensgefühl. Ein innovatives Gira-Smart-Home-System ermöglicht die bequeme Steuerung von Licht, Heizung und weiteren Funktionen – für ein Zuhause, das Komfort und moderne Technik perfekt vereint. Der weitläufige Wohnbereich begeistert mit bodentiefen Designer-Fenstern, die für ein lichtdurchflutetes Ambiente sorgen und gleichzeitig einen traumhaften Blick in den Garten eröffnen. Die offene Gestaltung schafft eine angenehme Atmosphäre, in der stilvolles Wohnen auf höchstem Niveau erlebbar wird. Das Untergeschoss bietet einen privaten Rückzugsort mit einem großzügigen Masterschlafzimmer, einer eleganten Ankleide und einem luxuriösen Bad en Suite. Zwei weitere geräumige Zimmer mit eigenem Bad en Suite eröffnen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Kinder- oder Gästezimmer. Besondere Highlights dieser Immobilie sind die 2 Terrassen auf unterschiedlichen Ebenen, die Ihnen zu jeder Tageszeit einen idyllischen Rückzugsort bieten – insbesondere die uneinsehbare Poolterrasse lädt zum Entspannen und Genießen ein. Der liebevoll, uneinsehbar angelegte Garten mit seinem herrlichen Blick ins Grüne schafft eine Oase der Ruhe und Erholung. Lassen Sie sich von dieser einzigartigen Immobilie begeistern und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage über unser Kontaktformular.

???????? ??????????: 25122028 - 86356 Neusäß

????????????????? ??? ??????????

- herrlicher Ausblick in Hanglage
- gut durchdachte, großzügige Raumaufteilung mit 3 Meter Raumhöhe
- exklusive und bestens ausgestattete Einbauküche mit Weinkühlschrank, Eiswürfelschublade und diversen Extras
- Bäder mit hochwertigen Armaturen und Badmöbeln
- 3 Bäder Ensuite
- Gäste WC
- Echtholzboden
- Holz - Aluminium Designer-Fenster
- elektrische Rollläden
- diverse Leuchtmittel
- hochwertige Einbauschränke
- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Photovoltaikanlage
- Ratiotherm Schichtspeicher
- Hocheffizienzpumpe
- zentrales Raumlüftungssystem
- Speisekammer
- Alarmanlage
- alle Elektroelemente von der Firma GIRA
- separater SAT-Anschluss
- großzügiger Balkon
- 2 Terrassen
- Gartenhaus
- Markise
- Pool
- Outdoor Möbel
- ist nach WEG geteilt

??????? ???????: 25122028 - 86356 Neusäß

??? ??? ??? ????????????

Diese Immobilie befindet sich im Westen von Augsburg in exklusiver Wohnlage von Westheim - direkt am Kobelwald. Westheim zählt zu den besten Wohnlagen. Vor allem der Kobelhang ist mit seinem Villengebiet äußerst beliebt. Der Stadtkern von Augsburg ist sehr schnell zu erreichen. Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und soziale Einrichtungen und Sportmöglichkeiten sind vorhanden. Der Bahnhof sowie die Busstation sind fußläufig in wenigen Minuten zu erreichen. Auch das Zentralklinikum mit medizinischer Fakultät ist in Kürze zu Fuss zu erreichen. Die Anbindung an die A8 und B 17 sind hervorragend wie auch die Zuganbindung - und ist somit optimal für Pendler nach München geeignet.



??????? ???????: 25122028 - 86356 Neusäß

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 31.5.2032. Endenergiebedarf beträgt 44.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017. Die Energieeffizienzklasse ist A.

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. \_x000D\_ 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 \_x000D\_ - eines

MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. \_x000D\_ - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. \_x000D\_ 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. \_x000D\_

\_x000D\_ UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: \_x000D\_ 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.

???????? ??????????: 25122028 - 86356 Neusäß

????????????? ???????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

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)