Großaitingen – Großaitingen

Modernes und komfortables Wohnen am Singoldkanal

??????? ????????: 25122065

???? ??????: 498.500 EUR • ?????????: ca. 106,27 m² • ???????: 3

??????? ????????: 25122065 - 86845 Großaitingen – Großaitingen

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

??????? ????????: 25122065 - 86845 Großaitingen – Großaitingen

?? ??? ?????

??????? ????????	25122065
?????????	ca. 106,27 m²
???????	3
????????? ??? ????????	2
????????	2
???? ??????????	2019
????? ??????????	1 x ?????????? ????? ??????????, 5000 EUR (??????), 1 x ??????, 18000 EUR (??????)

???? ??????	498.500 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
??????	???????, WC ??????????, ??????, ?????, ????????????? ???????

??????? ????????: 25122065 - 86845 Großaitingen – Großaitingen

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

????????? ?????????	?????????? ????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	06.10.2029
???? ?????????	?????

????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	28.00 kWh/m²a
????????? ???????????? ????????	A+
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	2019

??????? ????????: 25122065 - 86845 Großaitingen – Großaitingen

?? ???????

??????? ????????: 25122065 - 86845 Großaitingen – Großaitingen

?? ???????

??????? ????????: 25122065 - 86845 Großaitingen – Großaitingen

?? ???????

??????? ????????: 25122065 - 86845 Großaitingen – Großaitingen

?? ???????

??????? ????????: 25122065 - 86845 Großaitingen – Großaitingen

?? ???????

??????? ????????: 25122065 - 86845 Großaitingen – Großaitingen

?? ???????

??????? ????????: 25122065 - 86845 Großaitingen – Großaitingen

?? ???????

??????? ????????: 25122065 - 86845 Großaitingen – Großaitingen

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

Diese exklusive Erdgeschosswohnung mit einer Wohnfläche von ca. 106 m², erbaut im Jahr 2019, präsentiert sich in einem neuwertigen Zustand und erfüllt höchste Ansprüche an modernes Wohnen. Die Wohnanlage besticht durch ihre ruhige Lage am Singoldkanal, die sowohl Naturliebhaber als auch Ruhesuchende anspricht. Die Wohnung bietet insgesamt drei Zimmer, darunter zwei großzügige Schlafzimmer, eines davon mit Bad en Suite. Ein gut durchdachter Grundriss sowie eine praktische Raumaufteilung gewährleisten eine optimale Nutzung der Wohnfläche. Der offene Wohn- und Essbereich lädt zur entspannten Zeit mit Familie und Freunden ein. Die moderne Einbauküche ist ein weiteres Ausstattungsmerkmal und bietet alle Annehmlichkeiten für den kulinarischen Alltag. Die Fußbodenheizung sorgt in allen Räumen für Behaglichkeit und gleichmäßige Wärme. Ein weiteres Plus ist die in einem Badezimmer integrierte Sauna, die für entspannte Stunden sorgt. Ein besonderes Highlight der Wohnung ist die überdachte Terrasse, die nach Süd-West ausgerichtet ist und über eine elektrische Markise verfügt. Der angrenzende Garten bietet ausreichend Platz für Freizeitaktivitäten und Erholung. Im Sommer lockt ein Sprung ins erfrischende Wasser der Singold und bringt angenehme Abkühlung. Ein Hochbeet ermöglicht es Ihnen, direkt vor der Haustür frische Kräuter oder Gemüse anzubauen. Die Energieeffizienzklasse A+ unterstreicht die Wirtschaftlichkeit und Umweltfreundlichkeit dieser Immobilie. Das Energiekonzept überzeugt nicht nur durch niedrige Verbrauchswerte, sondern sorgt auch langfristig für eine Reduzierung der Nebenkosten. Ein zur Wohnung gehörendes Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum. Für Fahrzeuge stehen ein Garagenstellplatz (zuzüglich € 18.000,-) und ein Außenstellplatz (zuzüglich € 5.000,-) zur Verfügung. Eingebunden in eine kleine Eigentümergemeinschaft, finden Sie hier Ihr neues Zuhause, das Komfort und Ruhe vereint. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um sich von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen und Ihr neues Domizil zu entdecken.

??????? ????????: 25122065 - 86845 Großaitingen – Großaitingen

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

Besondere Ausstattungsmerkmale:
- Energieeffizienzklasse A+
- ruhige Lage am Singoldkanal
- gut durchdachter Grundriss
- praktische Raumaufteilung
- 3-fach verglaste Kunststofffenster
- Fußbodenheizung
- moderne Einbauküche
- 2 Bäder mit ebenerdigen Duschen
- Sauna
- überdachte Terrasse mit elektrischer Markise
- schöner Garten Richtung Süd-West
- Geräteschuppen
- Hochbeet
- Gegensprechanlage
- Kellerabteil
- kleine Eigentümergemeinschaft mit 8 Einheiten
- Garagenstellplatz (zzgl. € 18.000,-)
- Außenstellplatz (zzgl. € 5.000,-)

??????? ????????: 25122065 - 86845 Großaitingen – Großaitingen

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

Die Gemeinde Großaitingen zeichnet sich durch ihren malerischen, ländlichen Charme aus und liegt etwa 15 km südwestlich von Augsburg, an den Flüssen Singold und Wertach. Sie bietet eine hervorragende Verkehrsanbindung, da die B17 in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar ist. Augsburg (A8 in Richtung Ulm) und Landsberg am Lech (A96 in Richtung München) sind in rund 20 Minuten Fahrtzeit zu erreichen. Zudem ist Großaitingen optimal an den öffentlichen Nahverkehr angebunden, einschließlich einer Busverbindung nach Augsburg. In der Nähe finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, eine Grund- und Mittelschule, eine Tankstelle, eine Gärtnerei, einen Kindergarten mit Tagesstätte sowie Spielplätze, Bäckereien und Metzgereien, alles in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Die Geschäfte des täglichen Bedarfs sind direkt in Großaitingen vorhanden. In der benachbarten Stadt Schwabmünchen befinden sich weiterführende Schulen (Realschule und Gymnasium) sowie zusätzliche Einkaufsoptionen.

??????? ????????: 25122065 - 86845 Großaitingen – Großaitingen

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.10.2029. Endenergiebedarf beträgt 28.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019. Die Energieeffizienzklasse ist A+. 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.

??????? ????????: 25122065 - 86845 Großaitingen – Großaitingen

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

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

Gabriele Gräf

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com