

Neusäß / Steppach

# Helle 2-Zimmer Wohnung im beliebten Steppach

Objektnummer: 24122010



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

KAUFPREIS: 249.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 58,66 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 24122010 - 86356 Neusäß / Steppach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24122010 - 86356 Neusäß / Steppach

## Auf einen Blick

|              |  |
|--------------|--|
| Objektnummer | 24122010                               |
| Wohnfläche   | ca. 58,66 m <sup>2</sup>               |
| Dachform     | Satteldach                             |
| Etage        | 1                                      |
| Zimmer       | 2                                      |
| Schlafzimmer | 1                                      |
| Badezimmer   | 1                                      |
| Baujahr      | 1993                                   |
| Stellplatz   | 1 x Tiefgarage,<br>18000 EUR (Verkauf) |

|             |   |
|-------------|---|
| Kaufpreis   | 249.000 EUR   |
| Wohnung     | Etagenwohnung   |
| Provision   | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv  |
| Ausstattung | Einbauküche, Balkon   |

Objektnummer: 24122010 - 86356 Neusäß / Steppach

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                             |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | VERBRAUCH                   |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 118.60 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 13.02.2034     | Energie-Effizienzklasse     | D                           |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1993                        |

Objektnummer: 24122010 - 86356 Neusäß / Steppach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24122010 - 86356 Neusäß / Steppach

## Die Immobilie



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2023

**Top-Makler Augsburg**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien**

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24

Objektnummer: 24122010 - 86356 Neusäß / Steppach

## Die Immobilie



**Finden Sie Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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



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)

Objektnummer: 24122010 - 86356 Neusäß / Steppach

## Ein erster Eindruck

Wir präsentieren Ihnen eine helle, gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung im ersten Stock eines Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1993 in zentraler Lage von Steppach. Das Gebäude befindet sich in einem gepflegten Zustand und bildet eine kleine Eigentümergemeinschaft. Die Wohnung umfasst zwei Zimmer sowie ein Bad und eine Küche. Der Grundriss ist praktisch angelegt und sorgt für eine perfekte Raumaufteilung. Das Highlight ist der ca. 30 m<sup>2</sup> große Wohn- Essbereich mit angrenzender Küche. Von hier aus gelangen Sie auf den schönen Balkon, auf dem Sie entspannen und dem Alltag entfliehen können. Die Wohnung ist mit Laminat in Holzoptik verlegt, was den Räumen eine warme und gemütliche Atmosphäre verleiht. Das Badezimmer ist mit einer Wanne und einer Dusche ausgestattet. Zudem verfügt das Bad über einen Waschmaschinenanschluss. Ein Tiefgaragenstellplatz (zzgl. € 18.000,-) rundet dieses attraktive Angebot ab. Sollten wir Ihr Interesse mit diesem Angebot geweckt haben, so freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme über das Kontaktformular.



Objektnummer: 24122010 - 86356 Neusäß / Steppach

## Ausstattung und Details

- zentrale, ruhige Lage
- optimaler Grundriss
- großzügiges Wohnzimmer
- inkl. Einbauküche
- Bad mit Wanne und Dusche
- Waschmaschinenanschluss im Bad
- Balkon
- Kellerabteil
- derzeit vermietet
- TG-Stellplatz zzgl. € 18.000,-
- Mieteinnahmen: € 7.080,- / Jahr
- TG-Stellplatz: € 720,- / Jahr

**Objektnummer: 24122010 - 86356 Neusäß / Steppach**

## Alles zum Standort

Steppach ist ein Ortsteil der Stadt Neusäß im schwäbischen Landkreis Augsburg in Bayern. Die Immobilie befindet sich nahe dem kleinen Platz, dem sogenannten Steppacher Dreieck, an welchem sich einige Läden reihen. Im ca. 700 m entfernten Virchow-Viertel befinden sich zahlreiche Geschäfte, Fachbetriebe, Supermärkte, etc. Das Augsburger Universitätsklinikum ist in wenigen Minuten erreichbar. Durch die Nähe sowohl zur Großstadt Augsburg als auch zur Natur (westliche Wälder, Schmuttertal, Kobelwald und zahlreiche Parks) wird den Einwohnern ein großes Stück Lebensqualität geboten. Über die nahe B 300 gelangen Sie in knapp 10 Minuten auf der B 17 an die Anschlussstelle „Augsburg-West“ der A 8 München-Ulm-Stuttgart, auf der B 2 Richtung Donauwörth oder auf der B 300 weiter nach Thannhausen und Krumbach.

Objektnummer: 24122010 - 86356 Neusäß / Steppach

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.2.2034. Endenergieverbrauch beträgt 118.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

Objektnummer: 24122010 - 86356 Neusäß / Steppach

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)