

Aichach - Untermauerbach

# Reserviert: Wohnen auf einer Etage mit Einliegerwohnung

Objektnummer: 24122055

RESERVIERT



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

KAUFPREIS: 595.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 165 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1.002 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24122055 - 86551 Aichach - Untermauerbach

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

Objektnummer: 24122055 - 86551 Aichach - Untermauerbach

## Auf einen Blick

Objektnummer	24122055
Wohnfläche	ca. 165 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	7
Baujahr	1973
Stellplatz	3 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	595.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2013
Bauweise	Fertigteile
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 24122055 - 86551 Aichach - Untermauerbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	143.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	11.04.2034	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Öl		



Objektnummer: 24122055 - 86551 Aichach - Untermauerbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24122055 - 86551 Aichach - Untermauerbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24122055 - 86551 Aichach - Untermauerbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24122055 - 86551 Aichach - Untermauerbach

## 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

**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



Objektnummer: 24122055 - 86551 Aichach - Untermauerbach

## Die Immobilie



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)

*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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

Objektnummer: 24122055 - 86551 Aichach - Untermauerbach

## Ein erster Eindruck

Hier präsentiert sich Ihnen ein gepflegtes Einfamilienhaus in einem Ortsteil von Aichach auf einer großzügigen Grundstücksfläche von ca. 1.002 m<sup>2</sup>. Das Haus wurde laufend renoviert und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Das Haus verfügt über 7 Zimmer und 2 Balkone/Terrassen, die Ihnen viel Platz und Freiraum bieten. Die Lage ist sehr ruhig und die Nachbarschaft angenehm. Sie genießen hier ein entspanntes Wohnen auf einer Etage. Darüber hinaus gibt es eine abtrennbare 2-Zimmer Einliegerwohnung, die flexibel genutzt werden kann. Die Immobilie ist mit einer Einbauküche ausgestattet und verfügt über einen Kachelofen im Wohnzimmer. Große Fensterfronten im Wohnbereich sorgen für viel Tageslicht und eine angenehme Atmosphäre. Das große Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für erholsame Nächte. Im Jahr 2000 wurden alle Fenster und Türen im Erdgeschoss erneuert, was für eine gute Energieeffizienz des Hauses sorgt. Viele weitere Sanierungen wurden in den letzten Jahren durchgeführt, darunter eine erweiterte Dämmung im Dach und die Installation einer Solar- sowie Photovoltaik-Anlage im Jahr 2005. Dieses Haus bietet eine Kombination aus Komfort, Funktionalität und einem attraktiven Raumkonzept. Wenn Sie auf der Suche nach einem gepflegten und geräumigen Familienhaus in einer ruhigen Wohngegend sind, dann könnte dieses Objekt Ihr neues Zuhause sein. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den Vorzügen dieser Immobilie überzeugen.

Objektnummer: 24122055 - 86551 Aichach - Untermauerbach

## Ausstattung und Details

- gute Lage
  - Für Pendler sind B300/A8 und S-Bahn S8
  - sehr ruhige Wohngegend
  - voll unterkellert
  - wohnen auf einer Etage
  - 2 Zimmer Einliegerwohnung abteilbar
  - Einbauküche
  - Kachelofen im Wohnzimmer
  - große Fensterfronten im Wohnbereich
  - neues Bad mit Fußbodenheizung und ebenerdiger Dusche
  - Gäste-WC
  - großes Schlafzimmer
  - Sauna
  - offener Kamin
  - Partyraum
  - Waschraum
- Sanierungen:
- 2018 Kachelofeneinsatz erneuert
  - 2013 Badumbau mit Fußbodenheizung und ebener Dusche
  - 2005 Photovoltaik mit 8,68 kWp, Wasser Solaranlage neue NT Ölheizung
  - 2003 Gäste-WC, Windfang, Stromzählerkarte
  - 2000 Alle Fenster und Türen im EG neu, Garage elektrifiziert

Objektnummer: 24122055 - 86551 Aichach - Untermauerbach

## Alles zum Standort

Die altbayerische Herzogstadt Aichach liegt im Städtedreieck München - Augsburg - Ingolstadt idyllisch am Flüsschen Paar. Aichach bietet Ihnen mit seinen rund 21.000 Einwohnern alle Geschäfte des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Drogerien, Apotheken, Bäcker, Metzger, Banken, Allgemeinmediziner und Fachärzte sowie ein renommiertes neues Krankenhaus. Die nur 6 km entfernte historische Altstadt mit seinen vielseitigen Kneipen und Restaurants in den mittelalterlichen Gassen lädt zum romantischen Bummeln ein. Das nahe gelegene Unterwittelsbacher Schloss der Kaiserin Sissi bietet zahlreiche Ausstellungen und versetzt Sie zurück in eine prunkvolle Zeit. Kindergärten und -krippen, Kitas sowie eine Grund- und Mittelschule als auch weiterführende Schulen (Realschule und Gymnasium) befinden sich ebenfalls hier. Mit der nur ca. 10 Minuten entfernten Regionalbahn gelangen Sie stressfrei in Richtung Augsburg (25 Min.) und Ingolstadt (35 Min.). Über die ausgebaute B 300 und die nur wenige Kilometer entfernte Autobahn A8 erreichen Sie mit dem PKW in ca. 25 Minuten Augsburg oder in ca. 35 Minuten München. Rund um Aichach finden Sie eine hügelige Landschaft mit zahlreichen Rad- und Wanderwegen, ein Walderlebnispfad bietet besondere Herausforderungen. Hier können Naturliebhaber ihre Freizeit aktiv gestalten oder sich bei langen Spaziergängen entspannen.



Objektnummer: 24122055 - 86551 Aichach - Untermauerbach

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.4.2034. Endenergiebedarf beträgt 143.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973. 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.

Objektnummer: 24122055 - 86551 Aichach - Untermauerbach

## 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)