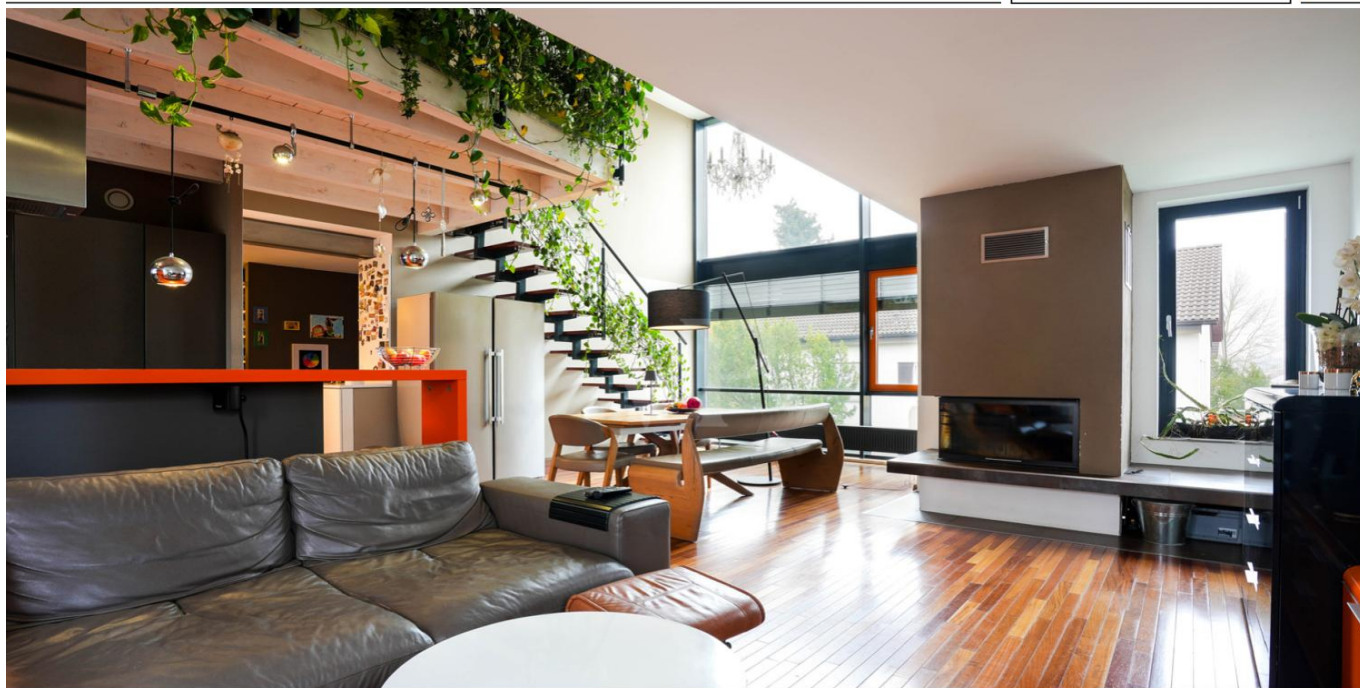


Aichach – Aichach

# Gemütliches Einfamilienhaus in attraktiver Lage

Objektnummer: 24122117



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

KAUFPREIS: 895.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 253 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 618 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24122117 - 86551 Aichach – Aichach

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

Objektnummer: 24122117 - 86551 Aichach – Aichach

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 24122117                  |
| Wohnfläche   | ca. 253 m <sup>2</sup>    |
| Zimmer       | 8                         |
| Schlafzimmer | 5                         |
| Badezimmer   | 2                         |
| Baujahr      | 1989                      |
| Stellplatz   | 2 x Freiplatz, 1 x Garage |

|                            |   |
|----------------------------|---|
| Kaufpreis                  | 895.000 EUR   |
| Haus                       | Einfamilienhaus   |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2024  |
| Bauweise                   | Massiv  |
| Ausstattung                | Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche                        |

Objektnummer: 24122117 - 86551 Aichach – Aichach

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                            |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | VERBRAUCH                  |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 96.10 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 05.11.2034     | Energie-Effizienzklasse     | C                          |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1989                       |

Objektnummer: 24122117 - 86551 Aichach – Aichach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24122117 - 86551 Aichach – Aichach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24122117 - 86551 Aichach – Aichach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24122117 - 86551 Aichach – Aichach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24122117 - 86551 Aichach – Aichach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24122117 - 86551 Aichach – Aichach

## Die Immobilie



**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Objektnummer: 24122117 - 86551 Aichach – Aichach

## 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: 24122117 - 86551 Aichach – Aichach

## Ein erster Eindruck

Wir freuen uns, Ihnen ein außergewöhnliches Einfamilienhaus im Herzen von Aichach anzubieten. Mit einer großzügigen Raumaufteilung bietet die Immobilie modernen Wohnkomfort. Die offene Raumgestaltung schafft ein einladendes Ambiente, während die stilvolle Galerie eine besondere Note hinzufügt und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet. Der großzügige Wohn- und Essbereich mit Kamin ist das Herzstück des Hauses und beeindruckt durch seine lichtdurchflutete Gestaltung. Große Fensterfronten sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre und bieten einen herrlichen Blick. Die moderne Küche ist mit hochwertigen Einbaugeräten ausgestattet und perfekt in das Wohnkonzept integriert. Ein besonderes Highlight stellt die Galerie dar, die sich hervorragend für einen zusätzlichen Wohnbereich, ein Spielzimmer oder eine Leseecke eignet. Dieses exklusive/extravagante Einfamilienhaus in Aichach bietet Ihnen nicht nur ein ideales Zuhause für Ihre Familie, sondern auch die Flexibilität, Arbeit und Freizeit harmonisch zu kombinieren. Lassen Sie sich von der großzügigen Raumgestaltung und der hervorragenden Lage begeistern und verwirklichen Sie Ihre Wohnträume in dieser einzigartigen Immobilie. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren – wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Objektnummer: 24122117 - 86551 Aichach – Aichach

## Ausstattung und Details

- beliebte Lage mitten in Aichach Stadt
- großzügige Raumaufteilung
- Büro oder weitere Zimmer mit eigenem Zugang
- Einbauküche
- gehobene Ausstattung
- Lüftungsanlage
- Holzofen
- teilweise überdachte Terrasse
- schön angelegter Garten
- Anbau in Holzständerbauweise mit Flachdach
- Keller
- Garage und Außenstellplatz
- Wohnmobilstellplatz vor dem Haus
- Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe
- Kindergärten und Schulen zu Fuß erreichbar

Objektnummer: 24122117 - 86551 Aichach – Aichach

## Alles zum Standort

Aichach, eine charmante Stadt im oberbayerischen Landkreis Aichach-Friedberg, zeichnet sich durch eine zentrale Lage aus, die sowohl die Vorzüge des ländlichen Lebens als auch die Nähe zu städtischen Zentren bietet. Die Stadt liegt etwa 30 Kilometer nordwestlich von Augsburg und ist gut in die Region eingebunden. Aichach verfügt über zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Schulen, Kindergärten, Ärzte, sowie verschiedene Einkaufsmöglichkeiten. Die Stadt ist über die Bundesstraße B300 gut erreichbar, die eine schnelle Verbindung nach Augsburg sowie in Richtung Dachau und München ermöglicht. Aichach ist an das Netz der Bayerischen Regiobahn angebunden. Der Bahnhof der Stadt bietet regelmäßige Verbindungen nach Augsburg und in andere Nachbarorte, was Pendlern eine bequeme Anreise ermöglicht. In ca. 10 Autominuten gelangen Sie zur S-Bahn-Haltestation in Richtung München. Mit der nur in wenigen Minuten entfernten Regionalbahn gelangen Sie stressfrei in Richtung Augsburg (25 Min.) und Ingolstadt (35 Min.). Bushaltestellen sowie Schulbusse sind einfach zu Fuß erreichbar. In der Umgebung von Aichach erwartet Sie eine abwechslungsreiche, hügelige Landschaft mit zahlreichen Rad- und Wanderwegen. Ein besonderer Walderlebnispfad bietet spannende Herausforderungen. Naturliebhaber können hier aktiv ihre Freizeit verbringen und bei langen Spaziergängen entspannen.

Objektnummer: 24122117 - 86551 Aichach – Aichach

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.11.2034. Endenergieverbrauch beträgt 96.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1989. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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: 24122117 - 86551 Aichach – Aichach

## 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)