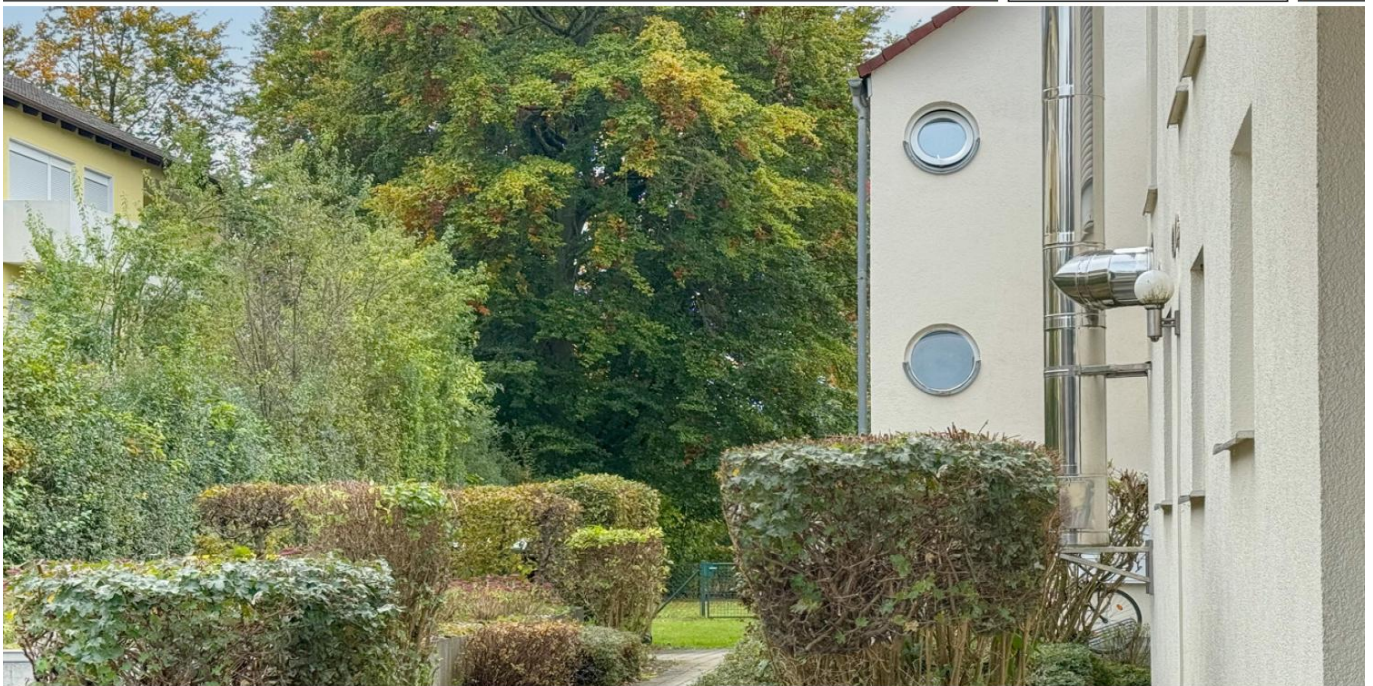


Neusäß – Neusäß

# Große helle Wohnung mit Balkon

Objektnummer: 24122130



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

KAUFPREIS: 330.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 89 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3.5

Objektnummer: 24122130 - 86356 Neusäß – Neusäß

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

Objektnummer: 24122130 - 86356 Neusäß – Neusäß

## Auf einen Blick

Objektnummer	24122130
Wohnfläche	ca. 89 m <sup>2</sup>
Etage	2
Zimmer	3.5
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1998
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 15000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	330.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24122130 - 86356 Neusäß – Neusäß

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	123.56 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	02.07.2030	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24122130 - 86356 Neusäß – Neusäß

## Die Immobilie



Objektnummer: 24122130 - 86356 Neusäß – Neusäß

## Die Immobilie



Objektnummer: 24122130 - 86356 Neusäß – Neusäß

## Die Immobilie



Objektnummer: 24122130 - 86356 Neusäß – Neusäß

## 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: 24122130 - 86356 Neusäß – Neusäß

## 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: 24122130 - 86356 Neusäß – Neusäß

## Ein erster Eindruck

Diese helle 3,5 Zimmer-Wohnung liegt sehr zentral in einer kleinen und gepflegten Wohnanlage mit "nur" 4 Wohneinheiten und bietet Ihnen klare Vorzüge: eine große Wohnung mit guter Ausstattung, Balkon und optimaler Raumaufteilung. Allein auf dieser Etage überzeugt diese Immobilie schon durch den Grundriss: Der Wohn- und Essbereich mit ansprechender Größe bietet ausreichend Platz und Zugang zum überdachten Balkon, der Platz für eine Auszeit bietet. Das Schlafzimmer und die Kinder- bzw. -Gästezimmer oder Büro runden das Bild dieser geräumigen Wohnung ab. Die Tiefgarage erreichen Sie trocken und direkt durch das Haus. Ein Kellerabteil mit Stromanschluss steht selbstverständlich zur Verfügung. Die Wohnung befindet sich in einer zentralen Lage mit sehr guter Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und zum Bahnhof. Augsburg, München, Ulm erreichen Sie in Kürze mit dem Zug. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Freizeitangebote sind in wenigen Minuten fußläufig erreichbar.

Objektnummer: 24122130 - 86356 Neusäß – Neusäß

## Ausstattung und Details

- beliebte Lage
- zentral
- sehr kleine und gepflegte Wohnanlage
- 2. OG
- Balkon
- Waschmaschinenanschluss im Bad
- separates WC
- Kellerabteil mit Stromanschluss
- Tiefgaragenstellplatz kann für 15.000,- Euro mit erworben werden
- ideal für Pendler: Bahnhof ist fußläufig erreichbar
- alle Geschäfte des täglichen Bedarfs zu Fuß erreichbar
- Restaurants und Ärztehaus in der Nähe

Objektnummer: 24122130 - 86356 Neusäß – Neusäß

## Alles zum Standort

Neusäß – die zweitgrößte Stadt im Landkreis Augsburg mit 21.000 Einwohnern ist bekannt für seine zahlreichen unterschiedlichen Schulen und das staatliche Berufsschulzentrum. Hier sind die Vorteile der nahen Großstadt und der ursprünglichen Natur zu finden und bietet den Einwohnern ein großes Stück Lebensqualität. Gute Verkehrsanbindung mit dem Auto oder auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln nach Augsburg oder München ziehen Pendler und Familien in die vielseitige lebendige Stadt. Die Wohnung liegt im Zentrum von Neusäß. Alle notwendigen Dinge des täglichen Lebens findet man in bequemer Reichweite. Kindergärten und Schulen sind in Kürze zu erreichen. Für ihre Spaziergänge oder Fahrradausflüge schließen sich nördlich gelegen Grünflächen an. Auch die Nähe zum Erlebnisbad Titania sowie zum Lohwald und Schmetterpark dürften nicht nur Familien mit Kindern erfreuen.

Objektnummer: 24122130 - 86356 Neusäß – Neusäß

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.7.2030. Endenergieverbrauch beträgt 123.56 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998. 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: 24122130 - 86356 Neusäß – Neusäß

## 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)