

Aystetten – Aystetten

# Klassische Villa auf sonnigem Parkgrundstück

Objektnummer: 24122141



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

KAUFPREIS: 1.355.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 238 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 12 • GRUNDSTÜCK: 2.326 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24122141 - 86482 Aystetten – Aystetten

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

Objektnummer: 24122141 - 86482 Aystetten – Aystetten

## Auf einen Blick

Objektnummer	24122141
Wohnfläche	ca. 238 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	12
Schlafzimmer	6
Badezimmer	2
Baujahr	1986
Stellplatz	6 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	1.355.000 EUR
Haus	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24122141 - 86482 Aystetten – Aystetten

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	109.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	19.11.2034	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1986

Objektnummer: 24122141 - 86482 Aystetten – Aystetten

## Die Immobilie



Objektnummer: 24122141 - 86482 Aystetten – Aystetten

## Die Immobilie



Objektnummer: 24122141 - 86482 Aystetten – Aystetten

## Die Immobilie



Objektnummer: 24122141 - 86482 Aystetten – Aystetten

## Die Immobilie





Objektnummer: 24122141 - 86482 Aystetten – Aystetten

## Die Immobilie



Objektnummer: 24122141 - 86482 Aystetten – Aystetten

## 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: 24122141 - 86482 Aystetten – Aystetten

## 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 Bäcker-gasse | 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: 24122141 - 86482 Aystetten – Aystetten

## Ein erster Eindruck

Willkommen in Aystetten – Ihr Zuhause für Ruhe, Natur und Lebensqualität. Dieses einzigartige Architektenhaus heißt Sie mit einem großzügigen, offenen Entrée herzlich willkommen. Hier verbinden sich Idylle, Privatsphäre und Raum für ein Leben in Harmonie. Das freistehende Einfamilienhaus im klassischen Villenstil überzeugt mit einer durchdachten Architektur und vielen warmen Details, die für eine einladende Wohnatmosphäre sorgen. Ein Kamin und ein stilvoller Kachelofen verleihen den Räumen eine besondere Behaglichkeit. Helle, großzügige Räume mit durchdachter Aufteilung prägen das Erdgeschoss. Hier finden Sie ein charmantes Kaminzimmer, eine gemütliche Stube mit Erker und Kachelofen sowie vielseitig nutzbare Terrassen, die den Wohnbereich mit der umliegenden Natur verbinden. Diese Ebene bietet Platz für ein harmonisches Familienleben mit besonderem Flair. Das Obergeschoss umfasst drei weitere gut proportionierte Zimmer sowie ein Duschbad. Diese Aufteilung eignet sich ideal für individuelle Rückzugsorte oder ein modernes Familienkonzept. Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet neben einem Saunabereich auch einen stilvollen Weinkeller. Hier eröffnen sich zahlreiche Möglichkeiten für Erholung und Genuss. Zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten Eine separat zugängliche Einheit, die ehemals als Praxis diente, eignet sich hervorragend als Fitnessbereich, Büro oder als Wohnraum für Mehrgenerationenkonzepte. Auf dem großzügigen Grundstück von ca. 2.326 m<sup>2</sup> genießen Sie absolute Privatsphäre und Ruhe inmitten der Natur. Ein Pool und ein charmantes Gartenhaus mit Übernachtungsmöglichkeiten laden zu erholsamen Stunden ein. Zusätzlich bietet das Anwesen Platz für 6 Stellplätze und 3 Garagen. Das Grundstück ist teilbar und bietet die Möglichkeit, zwei Baukörper zu realisieren. Ein Zuhause mit unbegrenzten Möglichkeiten. Dieses exklusive Anwesen vereint klassischen Charme, modernen Komfort und eine Vielzahl an Nutzungsmöglichkeiten. Hier können Sie Ihr individuelles Wohnkonzept verwirklichen – mit allem, was das Herz begehrt.

Objektnummer: 24122141 - 86482 Aystetten – Aystetten

## Ausstattung und Details

- beste und bevorzugte Wohnlage
- ruhig
- angenehme Nachbarbebauung
- großzügige Raumaufteilung
- Einliegerwohnung / Gewerbe/ Fitnessbereich
- Fußbodenheizung
- Kamin
- Kachelofen
- 2 Bäder, Gäste-WC
- Einbauküche
- Sauna
- großzügige umlaufende Terrasse
- Werkstatt
- Gartenhaus
- Gartengerätehaus
- Hof mit Doppelgarage, elektronischem Tor + Einzelgarage
- weitere 6 Stellplätze

**Objektnummer: 24122141 - 86482 Aystetten – Aystetten**

## Alles zum Standort

In einer landschaftlich reizvollen Lage im westlichen Teil Augsburgs, in Randlage von Aystetten befindet sich diese Premiumimmobilie auf einem großen, nahezu uneinsehbaren Grundstück. Ein ungestörtes Leben und Wohnen ist hier selbstverständlich. In wenigen Fahrminuten sind die Geschäfte des täglichen Bedarfs zu erreichen. Insbesondere Läufern, Wanderern und Fahrradfahrern wird ein schönes Umfeld geboten. Mehrere Golfplätze befinden sich im Umkreis. Aystetten ist eine moderne, lebenswerte Wohngemeinde, die ihren Bürgerinnen und Bürgern ein hohes Maß an Lebensqualität bietet. Die verkehrsgünstige Lage und die gute öffentliche Verkehrsanbindung verknüpfen Aystetten an die Standorte Neusäß und Augsburg. Die hohe Attraktivität - gerade für junge Familien - zeichnet sich durch das Angebot an Kinderkrippe, Kindergarten und Grundschule im Ort und den in Neusäß bzw. Augsburg nah liegenden weiterführenden Schulen aus. Seniorinnen und Senioren schätzen die gute Grundversorgung durch ortsansässige Geschäfte und die altersgerechten Dienstleistungen vor Ort. Bis zum Augsburger Stadtkern sind es etwa elf Kilometer und zum Autobahnanschluss Stuttgart-München drei Kilometer. Die Regionalbusse der AVV-Linie 500/501 verkehren in der Hauptverkehrszeit im 30-Minuten-Takt zum Bahnhof Augsburg-Oberhausen mit dortigem Anschluss an die Straßen- und Regionalbahn.

Objektnummer: 24122141 - 86482 Aystetten – Aystetten

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.11.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 109.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1986. Die Energieeffizienzklasse ist D.  
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: 24122141 - 86482 Aystetten – Aystetten

## 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)