

Aichach – Aichach

# Familienfreundliches Wohnen in einer ruhiger Lage

Objektnummer: 24122139



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

MIETPREIS: 1.750 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 153,9 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 678 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24122139 - 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: 24122139 - 86551 Aichach – Aichach

## Auf einen Blick

Objektnummer	24122139
Wohnfläche	ca. 153,9 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	01.02.2025
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Baujahr	1958
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Mietpreis	1.750 EUR
Nebenkosten	400 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 24122139 - 86551 Aichach – Aichach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	ELECTRICITY	Endenergiebedarf	84.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	06.11.2034	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuern	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Baujahr laut Energieausweis	1958

Objektnummer: 24122139 - 86551 Aichach – Aichach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24122139 - 86551 Aichach – Aichach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24122139 - 86551 Aichach – Aichach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24122139 - 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)



Objektnummer: 24122139 - 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**

Objektnummer: 24122139 - 86551 Aichach – Aichach

## Ein erster Eindruck

Zur Vermietung steht ein gepflegtes Einfamilienhaus in einer ruhigen und beliebten Wohngegend in Aichach. Die Immobilie beeindruckt mit einer gelungenen Kombination aus modernem Wohnkomfort und durchdachter Raumgestaltung. Mit insgesamt sechs Zimmern bietet dieses Haus ausreichend Platz für Familien oder Paare, die Wert auf ein großzügiges Wohnumfeld legen. Das Erdgeschoss empfängt Sie mit einem offenen Grundriss, der ein einladendes und großzügiges Raumgefühl schafft. Die moderne Küche ist ausgestattet mit einer praktischen Kochinsel und neuesten Elektrogeräten, die das Kochen zu einem angenehmen Erlebnis machen. Die großen Fensterfronten sorgen für hervorragendes Tageslicht und bieten einen harmonischen Übergang zum Außenbereich. Im Obergeschoss findet sich ein zusätzlicher Raum, der als Fitnessbereich oder Spielraum genutzt werden kann. Diese Flexibilität erlaubt eine individuelle Gestaltung nach Ihren persönlichen Bedürfnissen und Wünschen. Das Grundstück umfasst einen großzügig angelegten Garten, der zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten bietet – sei es für entspannte Stunden im Freien, Gartenarbeit oder Spielmöglichkeiten für Kinder. Diese Immobilie stellt eine ausgewogene Mischung aus Komfort, Funktionalität und Nachhaltigkeit dar. Neben der hochwertigen Ausstattung spricht auch die Lage für das Haus, ideal für alle, die nach einem entspannten Wohnumfeld suchen. Sollten wir Ihr Interesse mit diesem Angebot geweckt haben, so freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme.

Objektnummer: 24122139 - 86551 Aichach – Aichach

## Ausstattung und Details

- unbefristeter Mietvertrag ab 1. Februar 2025
- ruhige Siedlung
- Erdgeschoss mit offenem Schnitt
- moderne Küche mit Insel und neuen Elektrogeräten
- große Fensterfronten
- Gäste WC mit Dusche
- Schlafzimmer mit en Suite Bad im Erdgeschoss
- Obergeschoss offen mit einem weiteren Bad
- neue Kunststofffenster und Türen
- Sprechanlage mit Kamera
- Arbeitszimmer im OG
- barrierefreie Dusche
- Fitnessbereich bzw. Spielecke im OG
- Keller mit Lagerkeller und Waschküche
- PV-Anlage mit ca. 13 kwp und Stromspeicher
- Garage mit Wallbox 11/22kw
- Heizung über Wärmepumpe
- großer Garten

Objektnummer: 24122139 - 86551 Aichach – Aichach

## 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. Auch ein Freibad sowie ein Hallenbad stehen zur Verfügung. 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 in wenigen Minuten entfernten Regionalbahn gelangen Sie stressfrei in Richtung Augsburg (25 Min.) und Ingolstadt (35 Min.). Bushaltestellen sowie Schulbusse sind fußläufig erreichbar. 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. 30 Minuten München. Mobilität auch ohne Auto ist hier gewährleistet. 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: 24122139 - 86551 Aichach – Aichach

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.11.2034. Endenergiebedarf beträgt 84.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1958. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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: 24122139 - 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)