

Pöttmes

# Reserviert: Ideal für Kaptalanleger: komplett vermietete Einheiten

Objektnummer: 24122074

RESERVIERT



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

**KAUFPREIS: 850.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 406 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 20 • GRUNDSTÜCK: 801 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24122074 - 86554 Pöttmes

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

Objektnummer: 24122074 - 86554 Pöttmes

## Auf einen Blick

Objektnummer	24122074	Kaufpreis	850.000 EUR
Wohnfläche	ca. 406 m <sup>2</sup>	Haustyp	
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	20	Modernisierung / Sanierung	2024
Baujahr	1900	Zustand der Immobilie	saniert
		Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 517 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Balkon

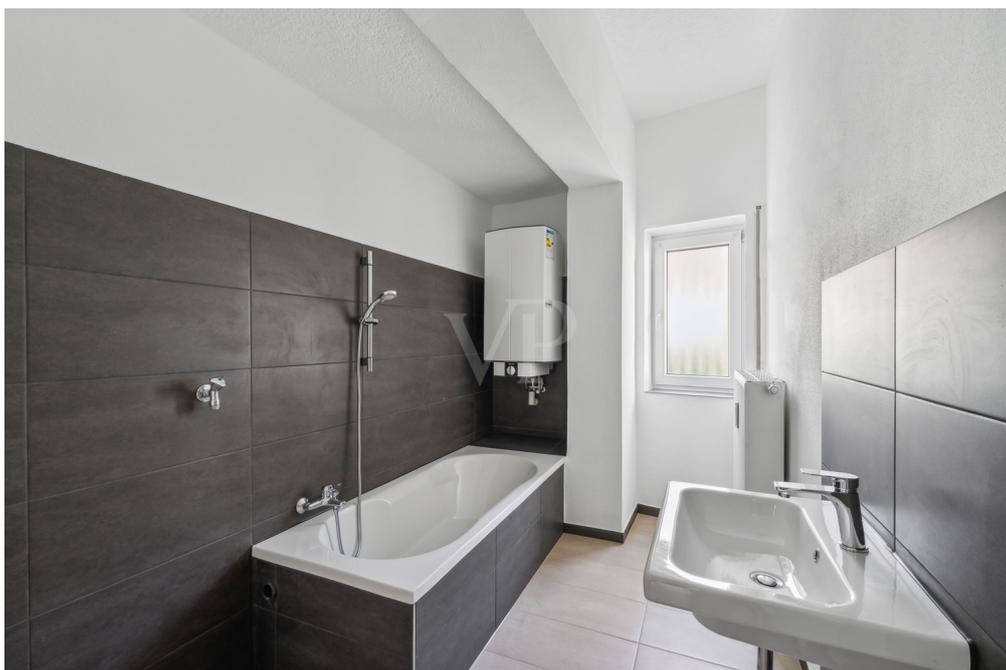
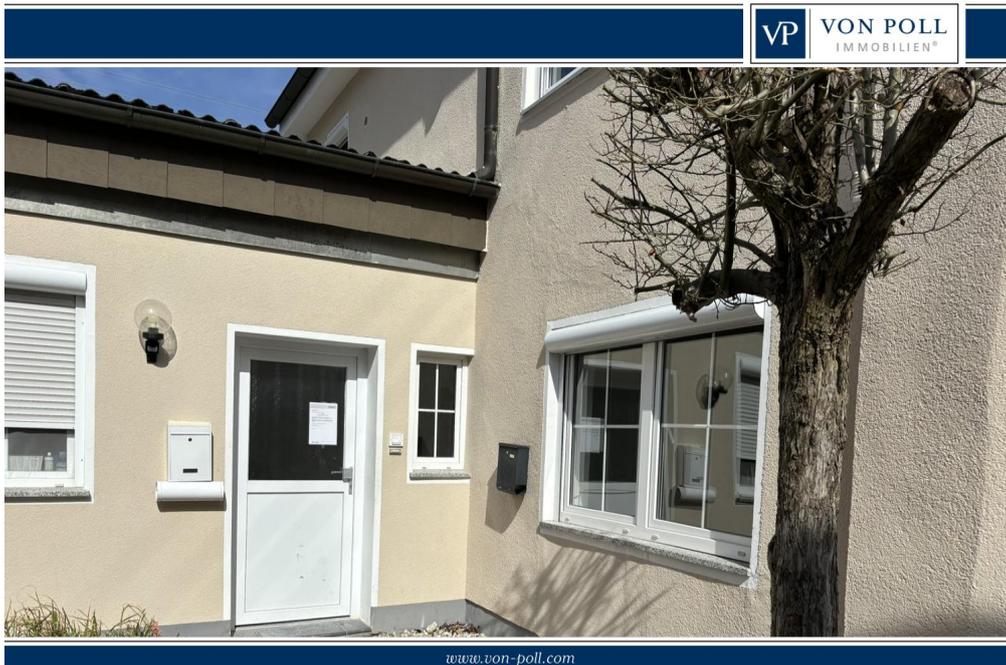
Objektnummer: 24122074 - 86554 Pöttmes

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	106.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	25.06.2034	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 24122074 - 86554 Pöttmes

## Die Immobilie



Objektnummer: 24122074 - 86554 Pöttmes

## Die Immobilie



Objektnummer: 24122074 - 86554 Pöttmes

## 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: 24122074 - 86554 Pöttmes

## 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: 24122074 - 86554 Pöttmes

## Ein erster Eindruck

Hier erwartet Sie eine seltene Gelegenheit: Zwei sanierte Mehrfamilienhäuser, die sich mitten in Pöttmes befinden und zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten bieten. Ob als exzellente Gelegenheit für Investoren oder für die eigene individuelle Gestaltung von Mehrgenerationenwohnen, leben und arbeiten unter einem Dach oder eine Kombination daraus. Beide Immobilien wurden vor kurzem aufwendig saniert und sind in einem neuwertigem Zustand. Die Sanierung umfasste sowohl ästhetische Verbesserungen als auch die Modernisierung der technischen Ausstattung. Hochwertige Materialien, helle Räumlichkeiten mit gut durchdachten Grundrissen sorgen für modernen Wohnkomfort. Insgesamt stehen Ihnen eine Gewerbefläche und je Haus drei Wohneinheiten zur Verfügung. Zögern Sie nicht, uns für weitere Informationen oder eine persönliche Besichtigung zu kontaktieren.

Objektnummer: 24122074 - 86554 Pöttmes

## Ausstattung und Details

Haus 1:

WHG 1: ca. 38 m<sup>2</sup> - aktuell für 450,-- € kalt vermietet, Komplettsanierung 2021 + Sanierung 2023

WHG 3: ca. 81 m<sup>2</sup> - 2024 komplett saniert

WHG 4: ca. 127 m<sup>2</sup> (120,36 plus 29,14 überdachte Terrasse) - aktuell für 1.280,-- kalt vermietet, Sanierung vor ca. 10 Jahren

Haus 2:

WHG 2: ca. 71 m<sup>2</sup> - 2021 komplett saniert

WHG 8: ca. 48 m<sup>2</sup> - 2024 komplett saniert

WHG 9: ca. 41 m<sup>2</sup> - 2024 komplett saniert

Gewerbe: ca. 110 m<sup>2</sup> - Sanierung ca.2010

Sanierungen

- 2017 Dachsanierung

- 2019 Unterfangen + neu abgedichtet

- 2020

\* Fassadensanierung + neuer Anstrich

\* Neue Heizungsanlage + Warmwasser über Heizöl angeschlossen

Objektnummer: 24122074 - 86554 Pöttmes

## Alles zum Standort

Pöttmes liegt im schwäbischen Landkreis Aichach-Friedberg und hat ungefähr 6.357 Einwohner. Als Markt gehört Pöttmes mit einer Fläche von ca. 85 km<sup>2</sup> zum Regierungsbezirk Schwaben und verfügt über mehrere Ortsteile. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie verschiedene Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im Ort und sind in wenigen Minuten zu erreichen. Sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem Auto sind Sie hervorragend nach Aichach, Friedberg und Augsburg angebunden. Durch die ländliche Lage bietet Pöttmes zahlreiche Rad- und Wanderwege und ist somit perfekt, um Ausflüge ins Grüne zu unternehmen.

Objektnummer: 24122074 - 86554 Pöttmes

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.6.2034. Endenergieverbrauch beträgt 106.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900. 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: 24122074 - 86554 Pöttmes

## 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)