

Neusäß – Neusäß

Modernes und energieeffizientes Wohnen inkl. Solarthermie in Westheim

Objektnummer: 24122089



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 730.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 135 m² • ZIMMER: 6.5 • GRUNDSTÜCK: 242 m²

Objektnummer: 24122089 - 86356 Neusäß – Neusäß

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

Objektnummer: 24122089 - 86356 Neusäß – Neusäß

Auf einen Blick

Objektnummer	24122089
Wohnfläche	ca. 135 m²
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	6.5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	2017
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage, 1 x Andere

Kaufpreis	730.000 EUR
Haustyp	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24122089 - 86356 Neusäß – Neusäß

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	08.07.2034
Befuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	34.30 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A

Objektnummer: 24122089 - 86356 Neusäß – Neusäß

Die Immobilie



Objektnummer: 24122089 - 86356 Neusäß – Neusäß

Die Immobilie



Objektnummer: 24122089 - 86356 Neusäß – Neusäß

Die Immobilie



Objektnummer: 24122089 - 86356 Neusäß – Neusäß

Die Immobilie



VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Capital



MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2023

Top-Makler Augsburg



Höchstnote für

von Poll Immobilien

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24

Objektnummer: 24122089 - 86356 Neusäß – Neusäß

Die Immobilie

VON POLL
IMMOBILIEN

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

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD®

www.von-poll.com/augsburg

Objektnummer: 24122089 - 86356 Neusäß – Neusäß

Ein erster Eindruck

Dieses top-moderne, hochwertig ausgestatte und gepflegte Reihenhaus befindet sich in begehrter Lage von Neusäß-Westheim . Diese Immobilie ist ein richtiges Raumwunder und bietet Ihnen eine Wohnfläche von ca. 140 m², die geschickt auf 6 Zimmer aufgeteilt sind: Kochen und Wohnen, das Gäste-WC sowie der Zugang zum Garten befinden sich im Erdgeschoss. Im Obergeschoss erwarten Sie 3 weitere Zimmer und das großzügige Bad mit Badewanne und übergroßer Dusche. Das Dachgeschoss ist ausgebaut und bietet mit dem Studio viel Platz für Wohnen, Arbeiten oder für Gäste mit einem weiteren Duschbad ensuite mit WC. Im unteren Bereich erwartet Sie neben einem übergroßen Zimmer, das sehr gut für Gäste, als Fitness-/ Wellnessbereich oder Spieleparadies genutzt werden kann eine kleine Werkstatt. Das gesamte Haus ist mit Fußbodenheizung und einer Be- und Entlüftungsanlage ausgestattet und bietet Ihnen energetisch beste Werte. Abgerundet wird dieses Angebot mit einer Garage, einem Stellplatz und einem in 2023 neu aufgestelltem Fahrradschuppen. Kindergärten, Schulen, Vereine sind fußläufig bequem mit dem Fahrrad erreichbar. Freuen Sie sich auf diese moderne, gepflegte und energetisch exzellent ausgestattete Immobilie und vereinbaren Sie einen Termin.

Objektnummer: 24122089 - 86356 Neusäß – Neusäß

Ausstattung und Details

- beste Energie-Effizienz
- sehr gepflegte Immobilie
- top-ausgestattete Nolte-Einbauküche mit
- Vinylparkett
- Fußbodenheizung
- kontrollierte Wohnraumbelüftung
- 3fach verglaste und wärme-isolierte Fenster
- 2 Bäder
- 1 Gäste WC
- 2023: neuer Fahrradschuppen
- Solarthermie
- großer Spielplatz im Gemeinschaftsbereich

Objektnummer: 24122089 - 86356 Neusäß – Neusäß

Alles zum Standort

Neusäß – die zweitgrößte Stadt in 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. Schulen und Kindergarten, Geschäfte des täglichen Bedarfs finden Sie in bequemer Reichweite. Das Uniklinikum ist mit dem Fahrrad in 5 Minuten erreichbar. Die B 17 mit Anschluß zur A 8 ist schnell in 5 Autominuten erreichbar - eine perfekte Anbindung in jede Richtung.

Objektnummer: 24122089 - 86356 Neusäß – Neusäß

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.7.2034. Endenergiebedarf beträgt 34.30 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017. Die Energieeffizienzklasse ist A.

Objektnummer: 24122089 - 86356 Neusäß – Neusäß

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse Augsburg

E-Mail: augsburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com