

Neusäß – Neusäß

# Großzügiges Wohnen am Feldrand in beliebter Lage

Objektnummer: 24122069



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

KAUFPREIS: 1.500.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 280 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 794 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24122069 - 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: 24122069 - 86356 Neusäß – Neusäß

## Auf einen Blick

Objektnummer	24122069	Kaufpreis	1.500.000 EUR
Wohnfläche	ca. 280 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Bauweise	Massiv
Zimmer	6	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	5	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon
Badezimmer	2		
Baujahr	1995		
Stellplatz	2 x Garage		

Objektnummer: 24122069 - 86356 Neusäß – Neusäß

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	149.13 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	21.03.2034	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 24122069 - 86356 Neusäß – Neusäß

## Die Immobilie



Objektnummer: 24122069 - 86356 Neusäß – Neusäß

## Die Immobilie



Objektnummer: 24122069 - 86356 Neusäß – Neusäß

## Die Immobilie



Objektnummer: 24122069 - 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: 24122069 - 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: 24122069 - 86356 Neusäß – Neusäß

## Ein erster Eindruck

Willkommen in dieser charmanten Immobilie, die idyllisch in Neusäß-Steppach am Feldrand eingebettet ist und mit ihrer zeitlosen Eleganz und hochwertigen Ausstattung beeindruckt. Mit einer großzügigen Wohnfläche von etwa 280 m<sup>2</sup> erwartet Sie in dieser Immobilie ein einzigartiges Ambiente. Jeder Raum wurde mit äußerster Sorgfalt sowie viel Liebe zum Detail gestaltet und vereint kunstvolle Details, hochwertige Materialien zu einem harmonischen Gesamtbild. Von den bodentiefen Fenstern aus erstrahlt das Tageslicht und eröffnet Ihnen einen herrlichen Blick auf die umliegende Landschaft. Der offene Grundriss schafft eine nahtlose Verbindung zwischen den Räumen und einen großen, einladenden Wohnbereich mit Kaminzimmer, das für eine warme und behagliche Atmosphäre sorgt. Die Küche ist bestens ausgestattet, verfügt über eine Kochinsel und eine angrenzende Speisekammer. Ein voll ausgestattetes Bad und ein Arbeits-/oder Gästezimmer runden diese Wohnebene harmonisch ab. Das Obergeschoss ist der perfekte Ort, um sich zurückzuziehen. Das Hauptschlafzimmer mit Ankleidebereich sowie eigenem Balkon und die weiteren Räumlichkeiten zur individuellen Nutzung, das edel gestaltete Badezimmer bieten Ihnen viel Platz und gemütlichen Komfort. Auch vom zweiten Balkon aus können Sie den herrlichen Ausblick auf die Umgebung bewundern und die Harmonie von Natur und Architektur in vollen Zügen genießen. Darüber hinaus finden Sie neben dem praktischen Waschkeller und den Staumöglichkeiten zusätzlichen Wohnraum im Untergeschoss, der vielfältig genutzt werden kann. Ob Sie ein Spielzimmer für Ihre Kinder, einen Heimkino-Bereich, ein Fitnessstudio oder einen Hobbyraum einrichten möchten, hier haben Sie genügend Platz und Flexibilität, um Ihre Ideen zu verwirklichen. Von einer großzügigen Terrasse und einem schön angelegten, uneinsehbaren Garten umgeben, bietet Ihnen dieses großzügige Einfamilienhaus nicht nur absolute Privatsphäre, sondern auch eine perfekte Balance zwischen Ruhe und urbanem Lebensstil. Genießen Sie erholsame Spaziergänge entlang der idyllischen Landschaft oder verweilen Sie im Garten. Gleichzeitig erreichen Sie in Kürze bequem alle Annehmlichkeiten des täglichen Lebens, Geschäfte, erstklassige Restaurants und renommierte Schulen.

Objektnummer: 24122069 - 86356 Neusäß – Neusäß

## Ausstattung und Details

- beliebte Lage
- gute Verkehrsanbindung
- am Feldrand
- großzügige Raumaufteilung
- hochwertige Ausstattung
- Einbauküche
- Speisekammer
- Kamin
- Ankleidebereich
- 2 Balkone
- zusätzlicher Wohnraum im Untergeschoss für individuelle Ideen
- Alarmanlage
- schön angelegter Garten
- Gartenhaus
- Süd-West-Terrasse mit Teilüberdachung für verschiedene Sitzplatzbereiche (von Sonnenaufgang bis Sonnenuntergang)
- Weiher, ca. 8 m x 3,5 m, 2 m tief mit Wasserfall (mit Pumpe und Beleuchtung)
- Wäscheplatz im Außenbereich (für die Möglichkeit der Freilufttrocknung)
- Regenwassersammelschacht mit Tauchpumpe (ca. 4.500 l)
- uneinsehbares Grundstück
- Doppelgarage mit Zugang zum Haus

Objektnummer: 24122069 - 86356 Neusäß – Neusäß

## Alles zum Standort

Das Einfamilienhaus befindet sich in zentraler und dennoch ruhigen Lagen am Feldrand von Steppach, einem Stadtteil von Neusäß. 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. Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Grundschule, Kindergarten, soziale Einrichtungen und Sportmöglichkeiten sind in Steppach vorhanden und in Kürze erreichbar. Auch beliebte Cafés und Restaurants laden in unmittelbarer Nähe zum Verweilen ein. Das Universitätsklinikum, der Bahnhof sowie die Busstation sind nur wenige Minuten entfernt. Der Stadtkern von Augsburg ist sehr schnell zu erreichen. Die Anbindung mit dem Zug oder dem Pkw an die A8 und B 17 sind hervorragend und somit optimal für Pendler nach München geeignet. Sollten Sie dem Trubel entkommen und die Natur genießen wollen, so ist dies praktisch vor der Haustür mit den Westlichen Wäldern möglich - bestens geeignet für Spaziergänge oder Fahrradausflüge. Auch die Nähe zum Erlebnisbad Titania sowie zum Lohwald und Schmetterpark dürften nicht nur Familien mit Kindern erfreuen.

Objektnummer: 24122069 - 86356 Neusäß – Neusäß

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.3.2034. Endenergiebedarf beträgt 149.13 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995. 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: 24122069 - 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)