

Neusäß – Neusäß

# Modernes und energieeffizientes Wohnen inkl. Solarthermie in Westheim

Property ID: 24122089



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

**PURCHASE PRICE: 730.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 135 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6.5 • LAND AREA: 242 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24122089 - 86356 Neusäß – Neusäß

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24122089 - 86356 Neusäß – Neusäß

## At a glance

Property ID	24122089
Living Space	ca. 135 m <sup>2</sup>
Available from	According to the arrangement
Rooms	6.5
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	2017
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage, 1 x Other

Purchase Price	730.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2023
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 0 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 24122089 - 86356 Neusäß – Neusäß

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	34.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	08.07.2034	Energy efficiency class	A
Power Source	Gas		

Property ID: 24122089 - 86356 Neusäß – Neusäß

## The property



Property ID: 24122089 - 86356 Neusäß – Neusäß

## The property



Property ID: 24122089 - 86356 Neusäß – Neusäß

## The property



Property ID: 24122089 - 86356 Neusäß – Neusäß

## The property



**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 10/2023

**Top-Makler Augsburg**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien**

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24

Property ID: 24122089 - 86356 Neusäß – Neusäß

## The property



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)

Property ID: 24122089 - 86356 Neusäß – Neusäß

## A first impression

Dieses top-moderne, hochwertig ausgestatte und gepflegte Reihenhaus befindet sich in beehrter Lage von Neusäß-Westheim . Diese Immobilie ist ein richtiges Raumwunder und bietet Ihnen eine Wohnfläche von ca. 140 m<sup>2</sup>, 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.

Property ID: 24122089 - 86356 Neusäß – Neusäß

## Details of amenities

- 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

Property ID: 24122089 - 86356 Neusäß – Neusäß

## All about the location

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.

Property ID: 24122089 - 86356 Neusäß – Neusäß

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.7.2034. Endenergiebedarf beträgt 34.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017. Die Energieeffizienzklasse ist A.

Property ID: 24122089 - 86356 Neusäß – Neusäß

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)