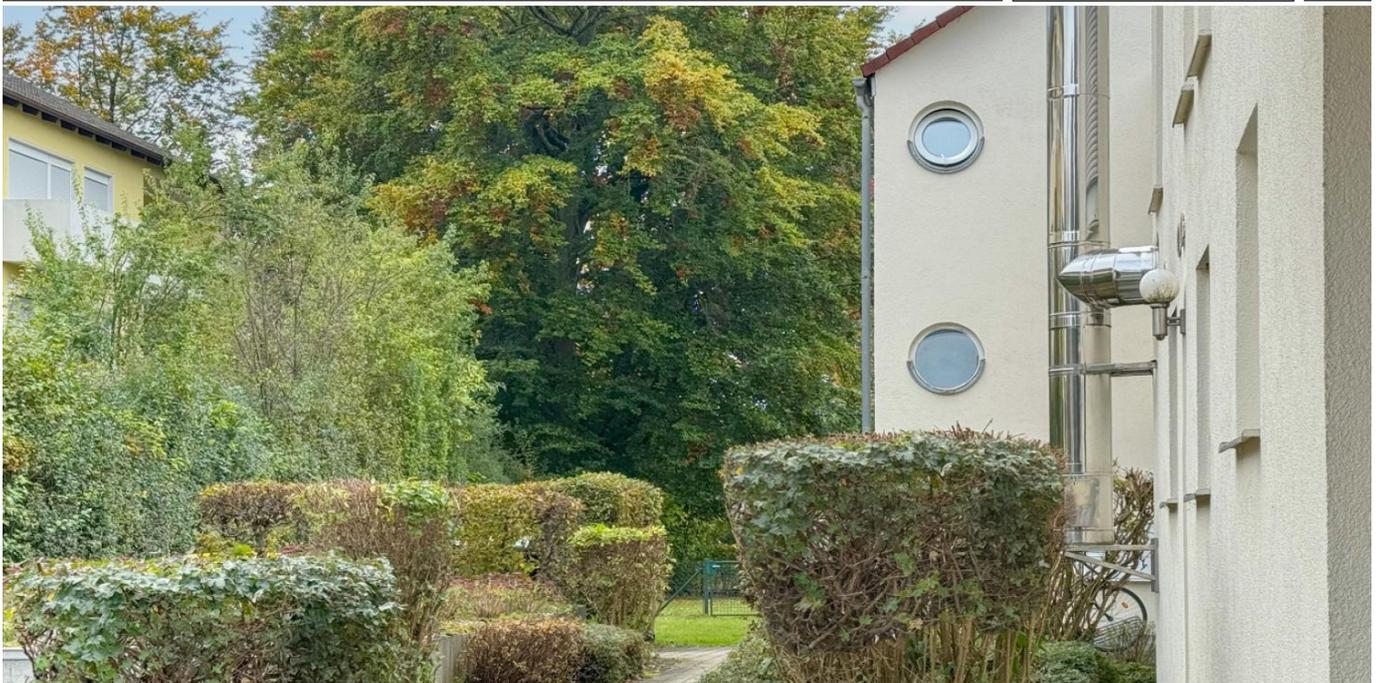


Neusäß – Neusäß

# Große helle Wohnung mit Balkon

Property ID: 24122130



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

**PURCHASE PRICE: 330.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 89 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3.5**

Property ID: 24122130 - 86356 Neusäß – Neusäß

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

Property ID: 24122130 - 86356 Neusäß – Neusäß

## At a glance

Property ID	24122130	Purchase Price	330.000 EUR
Living Space	ca. 89 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Floor	2	Condition of property	Well-maintained
Rooms	3.5	Construction method	Solid
Bedrooms	1	Equipment	Guest WC, Built-in kitchen, Balcony
Bathrooms	1		
Year of construction	1998		
Type of parking	1 x Underground car park, 15000 EUR (Sale)		

Property ID: 24122130 - 86356 Neusäß – Neusäß

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	123.56 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	02.07.2030	Energy efficiency class	E
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1998

Property ID: 24122130 - 86356 Neusäß – Neusäß

## The property



Property ID: 24122130 - 86356 Neusäß – Neusäß

## The property



Property ID: 24122130 - 86356 Neusäß – Neusäß

## The property



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2024

**Top-Makler Augsburg**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 09/25

Property ID: 24122130 - 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)

**VP 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**

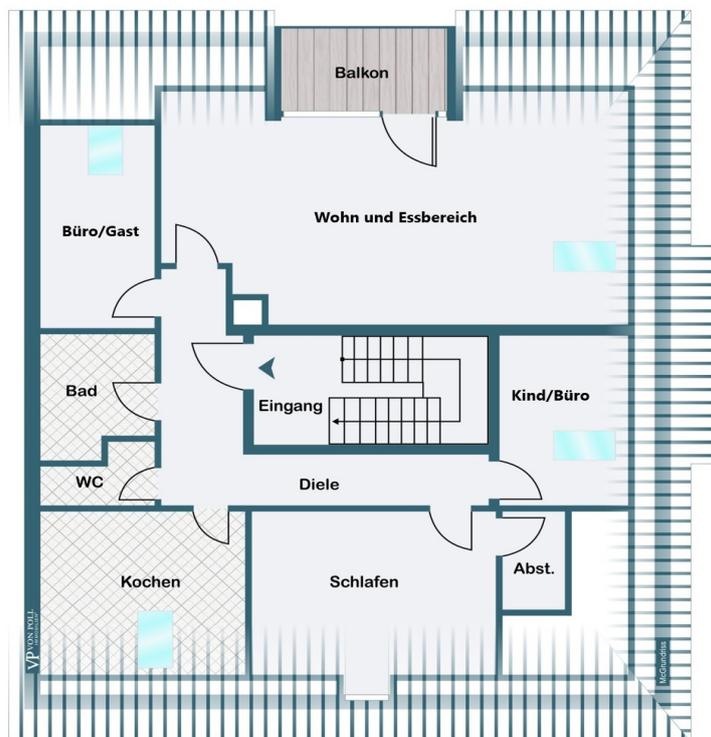
Shop Augsburg | Werbhausgasse 2, Eingang Bäckerstraße | 86150 Augsburg | [augsburg@von-poll.com](mailto:augsburg@von-poll.com)

*Leading* REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD®

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

Property ID: 24122130 - 86356 Neusäß – Neusäß

## Floor plans



Wohnung

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24122130 - 86356 Neusäß – Neusäß

## A first impression

Diese helle 3,5 Zimmer-Wohnung liegt sehr zentral in einer kleinen und gepflegten Wohnanlage mit "nur" 4 Wohneinheiten und bietet Ihnen klare Vorzüge: eine große Wohnung mit guter Ausstattung, Balkon und optimaler Raumaufteilung. Alleinig auf dieser Etage überzeugt diese Immobilie schon durch den Grundriss: Der Wohn- und Essbereich mit ansprechender Größe bietet ausreichend Platz und Zugang zum überdachten Balkon, der Platz für eine Auszeit bietet. Das Schlafzimmer und die Kinder- bzw. -Gästezimmer oder Büro runden das Bild dieser geräumigen Wohnung ab. Die Tiefgarage erreichen Sie trocken und direkt durch das Haus. Ein Kellerabteil mit Stromanschluss steht selbstverständlich zur Verfügung. Die Wohnung befindet sich in einer zentralen Lage mit sehr guter Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und zum Bahnhof. Augsburg, München, Ulm erreichen Sie in Kürze mit dem Zug. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Freizeitangebote sind in wenigen Minuten fußläufig erreichbar.

Property ID: 24122130 - 86356 Neusäß – Neusäß

## Details of amenities

- beliebte Lage
- zentral
- sehr kleine und gepflegte Wohnanlage
- 2. OG
- Balkon
- Waschmaschinenanschluss im Bad
- separates WC
- Kellerabteil mit Stromanschluss
- Tiefgaragenstellplatz kann für 15.000,- Euro mit erworben werden
- ideal für Pendler: Bahnhof ist fußläufig erreichbar
- alle Geschäfte des täglichen Bedarfs zu Fuß erreichbar
- Restaurants und Ärztehaus in der Nähe

Property ID: 24122130 - 86356 Neusäß – Neusäß

## All about the location

Neusäß – die zweitgrößte Stadt im 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. Die Wohnung liegt im Zentrum von Neusäß. Alle notwendigen Dinge des täglichen Lebens findet man in bequemer Reichweite. Kindergärten und Schulen sind in Kürze zu erreichen. Für ihre Spaziergänge oder Fahrradausflüge schließen sich nördlich gelegen Grünflächen an. Auch die Nähe zum Erlebnisbad Titania sowie zum Lohwald und Schmetterpark dürften nicht nur Familien mit Kindern erfreuen.

Property ID: 24122130 - 86356 Neusäß – Neusäß

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.7.2030. Endenergieverbrauch beträgt 123.56 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998. 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.

Property ID: 24122130 - 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)