

Neusäß – Neusäß

Modern ausgestattete Maisonette - Wohnung mit zwei Dachterrassen und freiem Blick

Property ID: 24122123



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 499.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 130 m² • ROOMS: 4.5

Property ID: 24122123 - 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: 24122123 - 86356 Neusäß – Neusäß

At a glance

Property ID	24122123	Purchase Price	499.000 EUR
Living Space	ca. 130 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Floor	3	Modernisation / Refurbishment	2020
Rooms	4.5	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	3	Construction method	Solid
Bathrooms	2	Usable Space	ca. 0 m ²
Year of construction	1985	Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen, Balcony
Type of parking	2 x Underground car park, 25000 EUR (Sale)		

Property ID: 24122123 - 86356 Neusäß – Neusäß

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Heavy natural gas	Final Energy Demand	198.00 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	02.07.2034	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas		

Property ID: 24122123 - 86356 Neusäß – Neusäß

The property



Property ID: 24122123 - 86356 Neusäß – Neusäß

The property



Property ID: 24122123 - 86356 Neusäß – Neusäß

A first impression

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause mit zwei Dachterrassen und einem erholsamen Ausblick über den Schmutterpark. Diese gut geschnittenen Maisonette-Wohnung befindet sich im vierten Stock eines gepflegtem Mehrfamilienhauses. Die Dachterrassen-Wohnung besticht durch die einzigartige Kombination aus modernem Design, hochwertigen Einbauten und einer optimalen Raumaufteilung. Die großzügigen Wohnflächen verteilen sich über zwei Ebenen, die durch die großen Fensterflächen lichtdurchflutet sind und ein helles, freundliches Wohnambiente schaffen. Besonders hervorzuheben sind die beiden Dachterrassen, die Ihnen einen unverbaubaren Blick über die Umgebung bieten – der perfekte Ort, um den Tag entspannt ausklingen zu lassen. Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage mit guter Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Freizeitangebote sind in wenigen Minuten erreichbar.

Property ID: 24122123 - 86356 Neusäß – Neusäß

Details of amenities

- beliebte Lage
- großzügiger Wohnbereich mit idealer Raumaufteilung
- hochwertige Einbauten in allen Räumen
- moderne Einbauküche mit neuwertigen Geräten
- zwei stilvolle Bäder in elegantem Design
- zwei Dachterrassen mit freiem Blick
- hochwertige Pflanzgefäße
- Markise
- Fahrstuhl direkt zur Wohnung
- gemauerter Keller mit Fenster
- Fahrradabstellraum
- zwei Tiefgaragenstellplätze (zzgl. je 25.000,-- €)

Property ID: 24122123 - 86356 Neusäß – Neusäß

All about the location

Neusäß ist mit seinen 22.000 Einwohnern in 8 Stadtteilen die zweitgrößte Stadt in unmittelbarer Nähe zu Augsburg. Durch die Nähe sowohl zur Großstadt Augsburg als auch zur Natur wird den Einwohnern ein großes Stück Lebensqualität geboten. Die "westlichen Wälder", das "Schmuttertal" und der "Kobelwald" sowie zahlreiche Parks sind beliebte Ziele für Naturfreunde und Spaziergänger. Die angebotene Wohnung liegt in zentraler Lage. In unmittelbarer Nähe befinden sich alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten und –krippen, beliebte Cafés und Restaurants, das Steppacher Schwimmbad und in Neusäß das Erlebnisbad Titania. In der Stadthalle Neusäß ist ein umfassendes Kulturprogramm mit Theatern und Konzerten geboten. Etwa 130 Vereine ergänzen das Kulturleben. Als Schulstandort verfügt Neusäß über alle Schulen, von der Grundschule bis zum Gymnasium. Auch ein staatliches Berufsschulzentrum ermöglicht weitreichende Ausbildungs- und Weiterbildungsmöglichkeiten. Seit 2019 entstanden im nahe gelegenen Universitätsklinikum zahlreiche neue Arbeitsplätze. Eine gute Verkehrsanbindung mit dem Auto aber auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln nach Augsburg und München ziehen Pendler und Familien in die vielseitige, lebendige Stadt.

Property ID: 24122123 - 86356 Neusäß – Neusäß

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.7.2034. Endenergiebedarf beträgt 198.00 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985. Die Energieeffizienzklasse ist F.

Property ID: 24122123 - 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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com