

Aystetten – Aystetten

# Helle 4-Zimmer-Wohnung mit optimaler Aufteilung und überdachtem Balkon

Número de propiedad: 24122162

RESERVIERT



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

PRECIO DE COMPRA: 298.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 101 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4

Número de propiedad: 24122162 - 86482 Aystetten – Aystetten

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24122162 - 86482 Aystetten – Aystetten

## De un vistazo

|                      |   |
|----------------------|---|
| Número de propiedad  | 24122162  |
| Superficie habitable | ca. 101 m <sup>2</sup>                          |
| Piso                 | 1   |
| Habitaciones         | 4   |
| Dormitorios          | 3   |
| Baños                | 1   |
| Año de construcción  | 1992  |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Aparcamiento subterráneo, 11000 EUR (Venta) |

|                        |   |
|------------------------|---|
| Precio de compra       | 298.000 EUR   |
| Piso                   | Piso  |
| Comisión               | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Método de construcción | Sólido  |
| Características        | WC para invitados, Balcón   |

Número de propiedad: 24122162 - 86482 Aystetten – Aystetten

## Datos energéticos

|                                     |                     |   |                             |
|-------------------------------------|---------------------|---|-----------------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central | Certificado energético                              | Certificado de consumo      |
| Fuente de energía                   | Aceite              | Consumo de energía final                            | 116.60 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Certificado energético válido hasta | 13.05.2028          | Clase de eficiencia energética                      | D                           |
| Fuente de energía                   | Aceite              | Año de construcción según el certificado energético | 1992                        |

Número de propiedad: 24122162 - 86482 Aystetten – Aystetten

## La propiedad



Número de propiedad: 24122162 - 86482 Aystetten – Aystetten

## La propiedad



Número de propiedad: 24122162 - 86482 Aystetten – Aystetten

## La propiedad



Número de propiedad: 24122162 - 86482 Aystetten – Aystetten

## La propiedad



Número de propiedad: 24122162 - 86482 Aystetten – Aystetten

## La propiedad

**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

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Número de propiedad: 24122162 - 86482 Aystetten – Aystetten

## La propiedad



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](mailto:augsburg@von-poll.com)

*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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

Número de propiedad: 24122162 - 86482 Aystetten – Aystetten

## Una primera impresión

Diese sonnige 4-Zimmer-Wohnung überzeugt auf den ersten Blick mit einer durchdachten Raumaufteilung, einem Tageslichtbad, einem Gäste-WC und einem großzügigen, überdachten Balkon. Hier vereinen sich Komfort und Funktionalität in einem modernen Wohnambiente. Der einladende, helle Wohn- und Essbereich besticht durch seine Größe und den direkten Zugang zum überdachten Balkon. Die Küche bietet ausreichend Platz und verfügt zusätzlich über eine praktische Speisekammer. Sie liegt unmittelbar neben dem Wohn- und Essbereich, was kurze Wege garantiert. Neben dem Schlafzimmer stehen Ihnen ein Kinderzimmer sowie ein weiteres Zimmer zur Verfügung, das sich perfekt als Büro oder Gästezimmer nutzen lässt. Diese Wohnung ist ideal für junge Familien, Paare oder anspruchsvolle Singles, die Wert auf eine gute Raumaufteilung und Wohnqualität legen. Für zusätzlichen Komfort sorgt der bequem zugängliche Tiefgaragenstellplatz (zzgl. 10.000 €), der Sie trocken und sicher direkt in den Kellerbereich führt. Ein großzügiges Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum und rundet dieses attraktive Angebot perfekt ab. Ein Zuhause, das Ihnen viel Raum für Ihre individuellen Wohnräume bietet.

Número de propiedad: 24122162 - 86482 Aystetten – Aystetten

## Detalles de los servicios

- zentrale Wohnlage
- optimale Raumaufteilung
- Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche
- Außen-Jalousien
- Gegensprechanlage
- kleine Eigentümergemeinschaft
- Kellerabteil
- Tiefgaragenstellplatz (zzgl. 10.000,-) kann mit erworben werden
- ab sofort bezugsbereit

Número de propiedad: 24122162 - 86482 Aystetten – Aystetten

## Todo sobre la ubicación

Die Wohnung liegt in Aystetten, einem der beliebtesten Villenvororte Augsburgs. Die Nähe zu Augsburg, kombiniert mit einer Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten (Radeln, Reiten, Wandern, etc) in grüner Umgebung an den nahe gelegenen Wäldern zeichnet diesen reizvollen Wohnort besonders aus. Die Gemeinde Aystetten ist an das öffentliche Verbundnetz des Augsburger Verkehrsverbundes (AVV) angeschlossen und kann über verschiedene Linien mit Regionalbussen erreicht werden, sodass die Augsburger Innenstadt bequem und stressfrei zu erreichen ist. Alle Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in wenigen Minuten fußläufig erreichbar. Mit Krippe, Kindergarten, Grundschule und Hort verfügt Aystetten über ideale Voraussetzungen für junge Familien. Die bestehenden Grundversorgungseinrichtungen sowie die gute Verkehrsanbindung und die hohe Wohnqualität machen Aystetten auch für Senioren besonders attraktiv. Zum Autobahnanschluss Stuttgart–München gelangen Sie in nur 3 km.

Número de propiedad: 24122162 - 86482 Aystetten – Aystetten

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.5.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 116.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992. Die  
Energieeffizienzklasse ist D.

Número de propiedad: 24122162 - 86482 Aystetten – Aystetten

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Gabriele Gräf

---

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergasse 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)