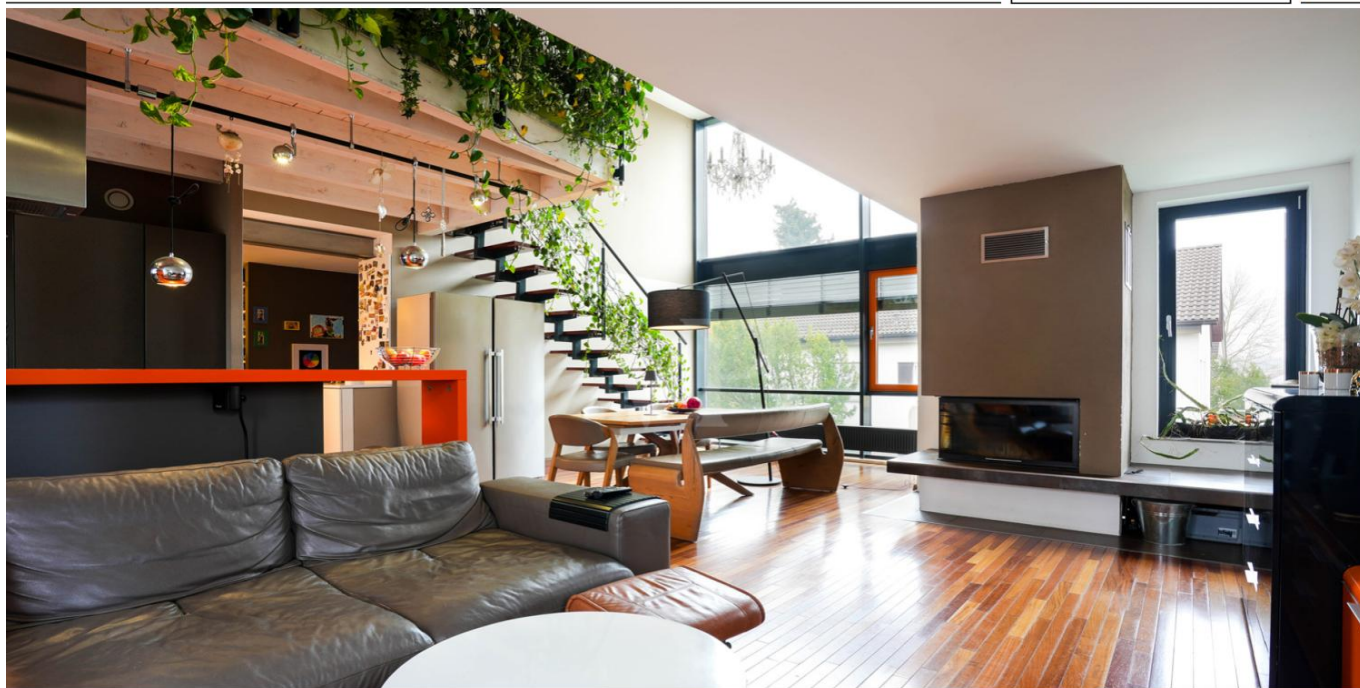


Aichach – Aichach

Gemütliches Einfamilienhaus in attraktiver Lage

CODE DU BIEN: 24122117



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 895.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 253 m² • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 618 m²

CODE DU BIEN: 24122117 - 86551 Aichach – Aichach

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24122117 - 86551 Aichach – Aichach

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24122117
Surface habitable	ca. 253 m ²
Pièces	8
Chambres à coucher	5
Salles de bains	2
Année de construction	1989
Place de stationnement	2 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	895.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2024
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24122117 - 86551 Aichach – Aichach

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	96.10 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	05.11.2034	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1989

CODE DU BIEN: 24122117 - 86551 Aichach – Aichach

La propriété



CODE DU BIEN: 24122117 - 86551 Aichach – Aichach

La propriété



CODE DU BIEN: 24122117 - 86551 Aichach – Aichach

La propriété



CODE DU BIEN: 24122117 - 86551 Aichach – Aichach

La propriété



CODE DU BIEN: 24122117 - 86551 Aichach – Aichach

La propriété



CODE DU BIEN: 24122117 - 86551 Aichach – Aichach

La propriété



**VP VON POLL
IMMOBILIEN**

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

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

CODE DU BIEN: 24122117 - 86551 Aichach – Aichach

La propriété



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

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com/augsburg

CODE DU BIEN: 24122117 - 86551 Aichach – Aichach

Une première impression

Wir freuen uns, Ihnen ein außergewöhnliches Einfamilienhaus im Herzen von Aichach anzubieten. Mit einer großzügigen Raumaufteilung bietet die Immobilie modernen Wohnkomfort. Die offene Raumgestaltung schafft ein einladendes Ambiente, während die stilvolle Galerie eine besondere Note hinzufügt und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet. Der großzügige Wohn- und Essbereich mit Kamin ist das Herzstück des Hauses und beeindruckt durch seine lichtdurchflutete Gestaltung. Große Fensterfronten sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre und bieten einen herrlichen Blick. Die moderne Küche ist mit hochwertigen Einbaugeräten ausgestattet und perfekt in das Wohnkonzept integriert. Ein besonderes Highlight stellt die Galerie dar, die sich hervorragend für einen zusätzlichen Wohnbereich, ein Spielzimmer oder eine Leseecke eignet. Dieses exklusive/extravagante Einfamilienhaus in Aichach bietet Ihnen nicht nur ein ideales Zuhause für Ihre Familie, sondern auch die Flexibilität, Arbeit und Freizeit harmonisch zu kombinieren. Lassen Sie sich von der großzügigen Raumgestaltung und der hervorragenden Lage begeistern und verwirklichen Sie Ihre Wohnträume in dieser einzigartigen Immobilie. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren – wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

CODE DU BIEN: 24122117 - 86551 Aichach – Aichach

Détails des commodités

- beliebte Lage mitten in Aichach Stadt
- großzügige Raumaufteilung
- Büro oder weitere Zimmer mit eigenem Zugang
- Einbauküche
- gehobene Ausstattung
- Lüftungsanlage
- Holzofen
- teilweise überdachte Terrasse
- schön angelegter Garten
- Anbau in Holzständerbauweise mit Flachdach
- Keller
- Garage und Außenstellplatz
- Wohnmobilstellplatz vor dem Haus
- Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe
- Kindergärten und Schulen zu Fuß erreichbar

CODE DU BIEN: 24122117 - 86551 Aichach – Aichach

Tout sur l'emplacement

Aichach, eine charmante Stadt im oberbayerischen Landkreis Aichach-Friedberg, zeichnet sich durch eine zentrale Lage aus, die sowohl die Vorzüge des ländlichen Lebens als auch die Nähe zu städtischen Zentren bietet. Die Stadt liegt etwa 30 Kilometer nordwestlich von Augsburg und ist gut in die Region eingebunden. Aichach verfügt über zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Schulen, Kindergärten, Ärzte, sowie verschiedene Einkaufsmöglichkeiten. Die Stadt ist über die Bundesstraße B300 gut erreichbar, die eine schnelle Verbindung nach Augsburg sowie in Richtung Dachau und München ermöglicht. Aichach ist an das Netz der Bayerischen Regiobahn angebunden. Der Bahnhof der Stadt bietet regelmäßige Verbindungen nach Augsburg und in andere Nachbarorte, was Pendlern eine bequeme Anreise ermöglicht. In ca. 10 Autominuten gelangen Sie zur S-Bahn-Haltestation in Richtung München. Mit der nur in wenigen Minuten entfernten Regionalbahn gelangen Sie stressfrei in Richtung Augsburg (25 Min.) und Ingolstadt (35 Min.). Bushaltestellen sowie Schulbusse sind einfach zu Fuß erreichbar. In der Umgebung von Aichach erwartet Sie eine abwechslungsreiche, hügelige Landschaft mit zahlreichen Rad- und Wanderwegen. Ein besonderer Walderlebnispfad bietet spannende Herausforderungen. Naturliebhaber können hier aktiv ihre Freizeit verbringen und bei langen Spaziergängen entspannen.

CODE DU BIEN: 24122117 - 86551 Aichach – Aichach

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.11.2034. Endenergieverbrauch beträgt 96.10 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1989. Die Energieeffizienzklasse ist C. **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.

CODE DU BIEN: 24122117 - 86551 Aichach – Aichach

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergasse Augsburg

E-Mail: augsburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com