

Neusäß – Neusäß

## Modern ausgestattete Maisonette - Wohnung mit zwei Dachterrassen und freiem Blick

CODE DU BIEN: 24122123



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

PRIX D'ACHAT: 499.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 130 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4.5

CODE DU BIEN: 24122123 - 86356 Neusäß – Neusäß

- 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: 24122123 - 86356 Neusäß – Neusäß**

## En un coup d'œil

|                        |   |
|------------------------|---|
| CODE DU BIEN           | 24122123                                  |
| Surface habitable      | ca. 130 m <sup>2</sup>                    |
| Etage                  | 3   |
| Pièces                 | 4.5                                       |
| Chambres à coucher     | 3   |
| Salles de bains        | 2   |
| Année de construction  | 1985                                      |
| Place de stationnement | 2 x Parking souterrain, 25000 EUR (Vente) |

|                              |   |
|------------------------------|---|
| Prix d'achat                 | 499.000 EUR   |
| Type                         | Maisonette  |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2020  |
| État de la propriété         | Bon état  |
| Technique de construction    | massif  |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine, Balcon                                |

CODE DU BIEN: 24122123 - 86356 Neusäß – Neusäß

## Informations énergétiques

|   |                      |  |                             |
|---|----------------------|--|-----------------------------|
| Type de chauffage                             | Chauffage centralisé | Certification énergétique                                | Diagnostic énergétique      |
| Chauffage                                     | Gaz naturel lourd    | Consommation d'énergie                                   | 198.00 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Certification énergétique<br>valable jusqu'au | 02.07.2034           | Classement énergétique                                   | F                           |
| Source d'alimentation                         | Gaz                  | Année de construction selon<br>le certificat énergétique | 1985                        |

CODE DU BIEN: 24122123 - 86356 Neusäß – Neusäß

## La propriété





CODE DU BIEN: 24122123 - 86356 Neusäß – Neusäß

## La propriété



CODE DU BIEN: 24122123 - 86356 Neusäß – Neusäß

## La propriété

**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)

CODE DU BIEN: 24122123 - 86356 Neusäß – Neusäß

## 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 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)



**CODE DU BIEN: 24122123 - 86356 Neusäß – Neusäß**

## Une première 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.

CODE DU BIEN: 24122123 - 86356 Neusäß – Neusäß

## Détails des commodités

- 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,-- €)

CODE DU BIEN: 24122123 - 86356 Neusäß – Neusäß

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 24122123 - 86356 Neusäß – Neusäß**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.7.2034. Endenergiebedarf beträgt 198.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985. Die Energieeffizienzklasse ist F.

CODE DU BIEN: 24122123 - 86356 Neusäß – Neusäß

## Contact

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

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)