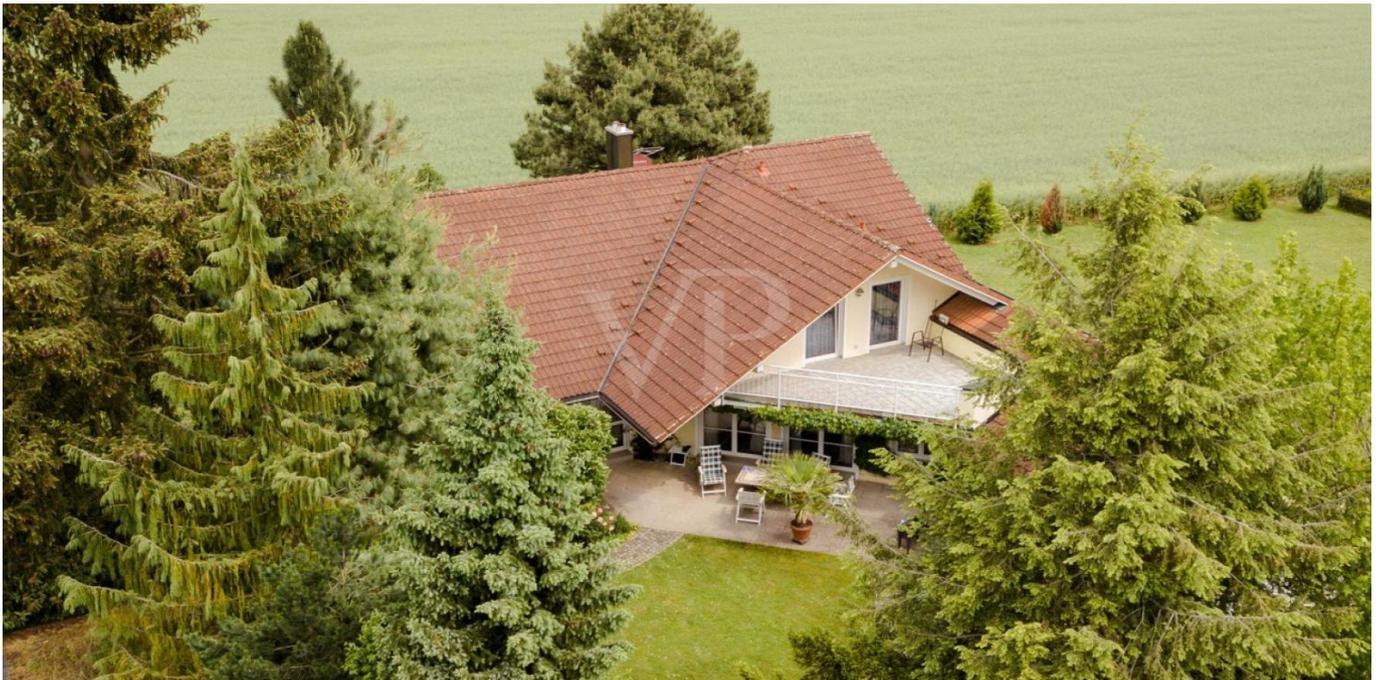


Neusäß – Neusäß

Großzügiges Wohnen am Feldrand in beliebter Lage

CODE DU BIEN: 24122069



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 1.500.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 280 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 794 m²

CODE DU BIEN: 24122069 - 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: 24122069 - 86356 Neusäß – Neusäß

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24122069
Surface habitable	ca. 280 m ²
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	6
Chambres à coucher	5
Salles de bains	2
Année de construction	1995
Place de stationnement	2 x Garage

Prix d'achat	1.500.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 0 m ²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon

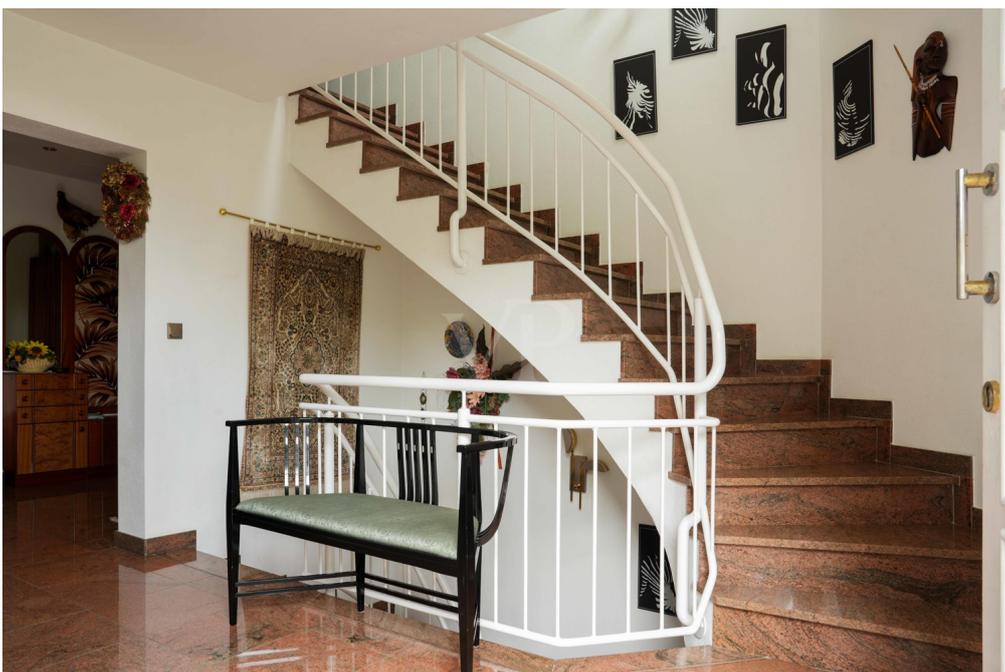
CODE DU BIEN: 24122069 - 86356 Neusäß – Neusäß

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Huile	Consommation d'énergie	149.13 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	21.03.2034	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Combustible liquide		

CODE DU BIEN: 24122069 - 86356 Neusäß – Neusäß

La propriété



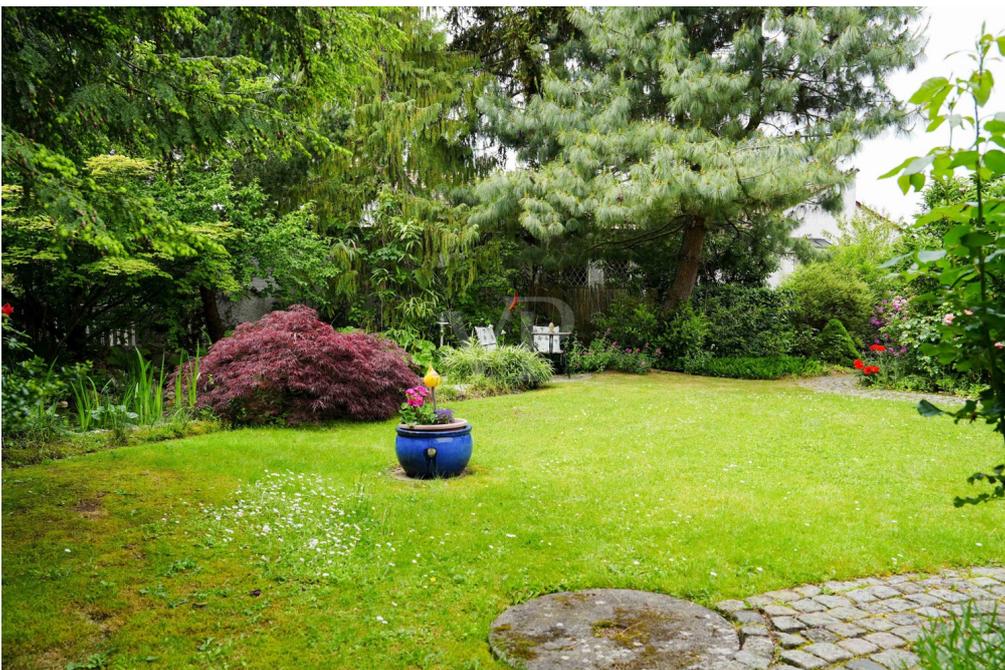
CODE DU BIEN: 24122069 - 86356 Neusäß – Neusäß

La propriété



CODE DU BIEN: 24122069 - 86356 Neusäß – Neusäß

La propriété



CODE DU BIEN: 24122069 - 86356 Neusäß – Neusäß

La propriété

Capital

MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2023

Top-Makler Augsburg

★★★★★

Höchstnote für
von Poll Immobilien

IM TEST: 3.169 Makler GÜLTIG BIS: 10/24

VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 24122069 - 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

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com/augsburg

CODE DU BIEN: 24122069 - 86356 Neusäß – Neusäß

Une première impression

Willkommen in dieser charmanten Immobilie, die idyllisch in Neusäß-Steppach am Feldrand eingebettet ist und mit ihrer zeitlosen Eleganz und hochwertigen Ausstattung beeindruckt. Mit einer großzügigen Wohnfläche von etwa 280 m² erwartet Sie in dieser Immobilie ein einzigartiges Ambiente. Jeder Raum wurde mit äußerster Sorgfalt sowie viel Liebe zum Detail gestaltet und vereint kunstvolle Details, hochwertige Materialien zu einem harmonischen Gesamtbild. Von den bodentiefen Fenstern aus erstrahlt das Tageslicht und eröffnet Ihnen einen herrlichen Blick auf die umliegende Landschaft. Der offene Grundriss schafft eine nahtlose Verbindung zwischen den Räumen und einen großen, einladenden Wohnbereich mit Kaminzimmer, das für eine warme und behagliche Atmosphäre sorgt. Die Küche ist bestens ausgestattet, verfügt über eine Kochinsel und eine angrenzende Speisekammer. Ein voll ausgestattetes Bad und ein Arbeits-/oder Gästezimmer runden diese Wohnebene harmonisch ab. Das Obergeschoss ist der perfekte Ort, um sich zurückzuziehen. Das Hauptschlafzimmer mit Ankleidebereich sowie eigenem Balkon und die weiteren Räumlichkeiten zur individuellen Nutzung, das edel gestaltete Badezimmer bieten Ihnen viel Platz und gemütlichen Komfort. Auch vom zweiten Balkon aus können Sie den herrlichen Ausblick auf die Umgebung bewundern und die Harmonie von Natur und Architektur in vollen Zügen genießen. Darüber hinaus finden Sie neben dem praktischen Waschkeller und den Staumöglichkeiten zusätzlichen Wohnraum im Untergeschoss, der vielfältig genutzt werden kann. Ob Sie ein Spielzimmer für Ihre Kinder, einen Heimkino-Bereich, ein Fitnessstudio oder einen Hobbyraum einrichten möchten, hier haben Sie genügend Platz und Flexibilität, um Ihre Ideen zu verwirklichen. Von einer großzügigen Terrasse und einem schön angelegten, uneinsehbaren Garten umgeben, bietet Ihnen dieses großzügige Einfamilienhaus nicht nur absolute Privatsphäre, sondern auch eine perfekte Balance zwischen Ruhe und urbanem Lebensstil. Genießen Sie erholsame Spaziergänge entlang der idyllischen Landschaft oder verweilen Sie im Garten. Gleichzeitig erreichen Sie in Kürze bequem alle Annehmlichkeiten des täglichen Lebens, Geschäfte, erstklassige Restaurants und renommierte Schulen.

CODE DU BIEN: 24122069 - 86356 Neusäß – Neusäß

Détails des commodités

- beliebte Lage
- gute Verkehrsanbindung
- am Feldrand
- großzügige Raumaufteilung
- hochwertige Ausstattung
- Einbauküche
- Speisekammer
- Kamin
- Ankleidebereich
- 2 Balkone
- zusätzlicher Wohnraum im Untergeschoss für individuelle Ideen
- Alarmanlage
- schön angelegter Garten
- Gartenhaus
- Süd-West-Terrasse mit Teilüberdachung für verschiedene Sitzplatzbereiche (von Sonnenaufgang bis Sonnenuntergang)
- Weiher, ca. 8 m x 3,5 m, 2 m tief mit Wasserfall (mit Pumpe und Beleuchtung)
- Wäscheplatz im Außenbereich (für die Möglichkeit der Freilufttrocknung)
- Regenwassersammelschacht mit Tauchpumpe (ca. 4.500 l)
- uneinsehbares Grundstück
- Doppelgarage mit Zugang zum Haus

CODE DU BIEN: 24122069 - 86356 Neusäß – Neusäß

Tout sur l'emplacement

Das Einfamilienhaus befindet sich in zentraler und dennoch ruhigen Lagen am Feldrand von Steppach, einem Stadtteil von Neusäß. Neusäß die zweitgrößte Stadt in 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. Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Grundschule, Kindergarten, soziale Einrichtungen und Sportmöglichkeiten sind in Steppach vorhanden und in Kürze erreichbar. Auch beliebte Cafés und Restaurants laden in unmittelbarer Nähe zum Verweilen ein. Das Universitätsklinikum, der Bahnhof sowie die Busstation sind nur wenige Minuten entfernt. Der Stadtkern von Augsburg ist sehr schnell zu erreichen. Die Anbindung mit dem Zug oder dem Pkw an die A8 und B 17 sind hervorragend und somit optimal für Pendler nach München geeignet. Sollten Sie dem Trubel entkommen und die Natur genießen wollen, so ist dies praktisch vor der Haustür mit den Westlichen Wäldern möglich - bestens geeignet für Spaziergänge oder Fahrradausflüge. Auch die Nähe zum Erlebnisbad Titania sowie zum Lohwald und Schmetterpark dürften nicht nur Familien mit Kindern erfreuen.

CODE DU BIEN: 24122069 - 86356 Neusäß – Neusäß

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.3.2034. Endenergiebedarf beträgt 149.13 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995. 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.

CODE DU BIEN: 24122069 - 86356 Neusäß – Neusäß

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