

Welden – Welden

Gut geschnittene 4-Zimmer Wohnung in Welden

????????? ??????????: 24122091



www.von-poll.com

???? ??????: 380.000 EUR • ??????????: ca. 110 m² • ?????????: 4

???????? ??????????: 24122091 - 86465 Welden – Welden

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24122091 - 86465 Welden – Welden

?? ??? ??????

???????? ??????????	24122091	???? ???????	380.000 EUR
????????????	ca. 110 m ²	????????????	
?????????????? ???	???????? ?? ?? ????????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	4		
?????????????? ???	3		
????????????		????????	??????
????????	1	????????????	
???? ?????????????	1996	????????????????????	ca. 0 m ²
????? ?????????????	3 x ????????????? ????? ?????????????	??????	
		??????	???????, ???????????????? ????????

???????? ??????????: 24122091 - 86465 Welden – Welden

?????????????? ????????????

???????????	?????????	??????????????????	VERBRAUCH
???????????		???????????	
????? ????????????	?????	?????????	88.80 kWh/m ² a
??????????????	10.07.2034	??????????????	
??????????????????		??????????????	
?????????? ???		?????????????	C
????? ????????????	??????	??????????????	
		?????????????	

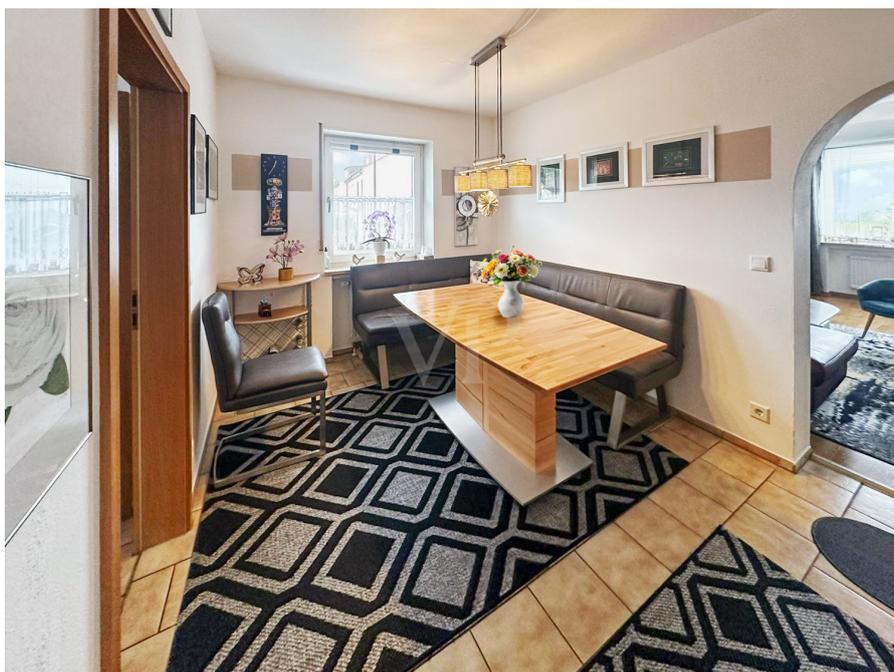
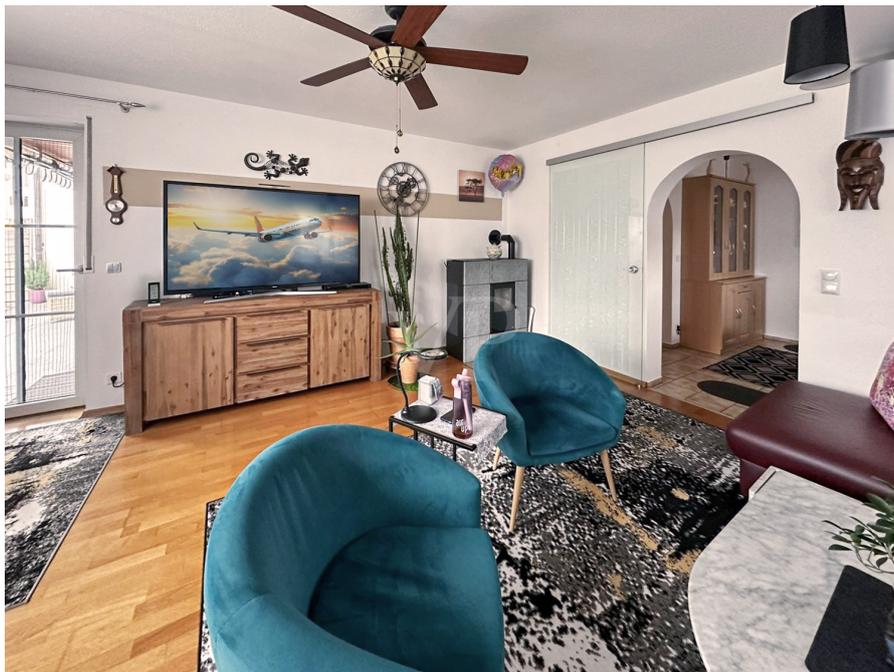
???????? ??????????: 24122091 - 86465 Welden – Welden

?? ?????????



???????? ?????: 24122091 - 86465 Welden – Welden

?? ????????



???????? ?????????: 24122091 - 86465 Welden – Welden

?? ?????????



??????? ???????: 24122091 - 86465 Welden – Welden

??? ?????? ???????????

Diese gut geschnittene 4-Zimmer-Wohnung beeindruckt durch eine durchdachte Raumaufteilung und einen großzügigen Garten. Das lichtdurchflutete Wohnzimmer lädt mit einem gemütlichen Pelletofen zum Verweilen ein und bietet direkten Zugang zur Terrasse. Die Küche ist mit einer stilvollen und modernen Einbauküche ausgestattet und verfügt über eine praktische Speisekammer sowie einen separaten Essbereich, der genügend Platz für gemeinsame Mahlzeiten bietet. Das Elternschlafzimmer besticht durch seine Großzügigkeit und Helligkeit und sorgt für erholsame Nächte. Zwei weitere Kinderzimmer bieten viel Raum für Spiel, Spaß und Kreativität. Ein zusätzliches Highlight der Wohnung ist der 30 m² große Keller, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet, sei es als Stauraum, Hobbyraum oder für den Fitnessbereich. Zur Immobilie gehören außerdem drei Stellplätze, die bequemes und stressfreies Parken ermöglichen.

???????? ??????????: 24122091 - 86465 Welden – Welden

???????????????????? ???? ????????????

- Einbauküche
- Speisekammer
- Pelletofen
- Terrasse
- 30m² großer Keller
- moderne Einbauküche
- tolle Verkehrsanbindungen
- ruhige Lage
- Garten
- 3 Stellplätze
- Speisekammer

??????? ????????: 24122091 - 86465 Welden – Welden

??? ??? ??? ???????????

Welden im Holzwinkel bietet das, was in großen Ballungszentren oft fehlt: Ein Leben mit maximaler Work-Life-Balance in einer sehr lebens- und liebenswerten Region. Dazu kommt die perfekte Anbindung an die Autobahn A 8 Stuttgart — München ebenso wie die vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs. Rad- und Wanderwege mit verschiedensten Wegenetzen in und rund um Welden vervollständigen das Freizeitangebot ebenso wie die unmittelbare Nähe zum Naturpark Westliche Wälder. Gut entwickelte Naherholungsmöglichkeiten wie Süddeutschlands größter LandArtPark in Bonstetten oder der Meditationsweg, der direkt bei der Klostergasse in Welden beginnt, gibt es viele in der Region Holzwinkel. Mit dem Ludwig-Ganghofer-Lausbubenweg aber auch dem Erlebnis-Radweg Landwirtschaft ist auch für die Kleinen und Familien viel geboten. Kinder sind im örtlichen Kindergarten sowie in der Grund- und Mittelschule Welden gut aufgehoben. Weiterführende Schulen sind im Umkreis von 10— 20 km zu finden.

???????? ??????????: 24122091 - 86465 Welden – Welden

?????? ????????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.7.2034.
 Endenergieverbrauch beträgt 88.80 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996. 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.

???????? ??????????: 24122091 - 86465 Welden – Welden

?????????????? ???????????????????

??? ????????????????? ??????????????, ????????????????? ?? ??? ?????????? ????????????????? ???:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse Augsburg

E-Mail: augsburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com