

Neusäß – Neusäß

Modern ausgestattete Maisonette - Wohnung mit zwei Dachterrassen und freiem Blick

????????? ??????????: 24122123



www.von-poll.com

???? ??????: 499.000 EUR • ??????????: ca. 130 m² • ??????: 4.5

??????? ????????: 24122123 - 86356 Neusäß – Neusäß

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

???????? ??????????: 24122123 - 86356 Neusäß – Neusäß

?? ??? ??????

???????? ??????????	24122123	????? ???????	499.000 EUR
?????????????	ca. 130 m ²	?????????????	???????????
?????????	3	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	4.5		
????????????? ??? ?????????????	3		
?????????????	2	????? ????????????????	2020
????? ????????????????	1985	??????????	?????????
?????? ????????????????	2 x ?????????? ???????????, 25000 EUR (?????????)	?????????????????	
		?????????	?????????, WC ???????????????, ?????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 24122123 - 86356 Neusäß – Neusäß

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ????????????	BEDARF
????? ???????????	????? ??????? ??????	????????? ??????? ????????????	198.00 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	02.07.2034	????????????? ???????????????? ????????????	F
????? ???????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1985

??????? ????????: 24122123 - 86356 Neusäß – Neusäß

?? ????????



??????? ????????: 24122123 - 86356 Neusäß – Neusäß

?? ????????



???????? ??????????: 24122123 - 86356 Neusäß – Neusäß

?? ?????????

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

??????? ???????: 24122123 - 86356 Neusäß – Neusäß

?? ????????



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

??????? ???????: 24122123 - 86356 Neusäß – Neusäß

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

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.

??????? ???????: 24122123 - 86356 Neusäß – Neusäß

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

- 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,-- €)

??????? ???????: 24122123 - 86356 Neusäß – Neusäß

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

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.

???????? ??????????: 24122123 - 86356 Neusäß – Neusäß

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.7.2034. Endenergiebedarf beträgt 198.00 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985. Die Energieeffizienzklasse ist F.

???????? ??????????: 24122123 - 86356 Neusäß – Neusäß

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

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

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse Augsburg

E-Mail: augsburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com