

Aystetten – Aystetten

Helle 4-Zimmer-Wohnung mit optimaler Aufteilung und überdachtem Balkon

????????? ??????????: 24122162



www.von-poll.com

???? ??????: 298.000 EUR • ??????????: ca. 101 m² • ?????????: 4

???????? ??????????: 24122162 - 86482 Aystetten – Aystetten

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

???????? ??????????: 24122162 - 86482 Aystetten – Aystetten

?? ??? ??????

???????? ??????????	24122162	????? ???????	298.000 EUR
????????????	ca. 101 m ²	????????????	???????
???????	1	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	4		
???????????? ??? ??????????	3		
??????????	1	?????????	???????
????? ?????????????	1992	????????????	
?????? ?????????????	1 x ??????? ?????????, 11000 EUR (??????)	???????	WC ?????????????, ?????????

???????? ??????????: 24122162 - 86482 Aystetten – Aystetten

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

?????????? ??????????	?????????? ???????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	?????	???????? ?????????????? ??????????????	116.60 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ?????????? ???	13.05.2028	????????????? ????????????????? ?????????????	D
????? ????????????	?????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ??????????????????	1992

???????? ??????????: 24122162 - 86482 Aystetten – Aystetten

?? ?????????



???????? ??????????: 24122162 - 86482 Aystetten – Aystetten

?? ?????????



???????? ??????????: 24122162 - 86482 Aystetten – Aystetten

?? ?????????



???????? ??????????: 24122162 - 86482 Aystetten – Aystetten

?? ?????????



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

???????? ??????????: 24122162 - 86482 Aystetten – Aystetten

?? ?????????



**VP VON POLL
IMMOBILIEN**

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

**VP VON POLL
IMMOBILIEN**

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

???????? ??????????: 24122162 - 86482 Aystetten – Aystetten

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

Diese sonnige 4-Zimmer-Wohnung überzeugt auf den ersten Blick mit einer durchdachten Raumaufteilung, einem Tageslichtbad, einem Gäste-WC und einem großzügigen, überdachten Balkon. Hier vereinen sich Komfort und Funktionalität in einem modernen Wohnambiente. Der einladende, helle Wohn- und Essbereich besticht durch seine Größe und den direkten Zugang zum überdachten Balkon. Die Küche bietet ausreichend Platz und verfügt zusätzlich über eine praktische Speisekammer. Sie liegt unmittelbar neben dem Wohn- und Essbereich, was kurze Wege garantiert. Neben dem Schlafzimmer stehen Ihnen ein Kinderzimmer sowie ein weiteres Zimmer zur Verfügung, das sich perfekt als Büro oder Gästezimmer nutzen lässt. Diese Wohnung ist ideal für junge Familien, Paare oder anspruchsvolle Singles, die Wert auf eine gute Raumaufteilung und Wohnqualität legen. Für zusätzlichen Komfort sorgt der bequem zugängliche Tiefgaragenstellplatz (zzgl. 10.000 €), der Sie trocken und sicher direkt in den Kellerbereich führt. Ein großzügiges Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum und rundet dieses attraktive Angebot perfekt ab. Ein Zuhause, das Ihnen viel Raum für Ihre individuellen Wohnräume bietet.

???????? ??????????: 24122162 - 86482 Aystetten – Aystetten

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

- zentrale Wohnlage
- optimale Raumaufteilung
- Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche
- Außen-Jalousien
- Gegensprechanlage
- kleine Eigentümergemeinschaft
- Kellerabteil
- Tiefgaragenstellplatz (zzgl. 10.000,-) kann mit erworben werden
- ab sofort bezugsbereit

???????? ??????????: 24122162 - 86482 Aystetten – Aystetten

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

Die Wohnung liegt in Aystetten, einem der beliebtesten Villenvororte Augsburgs. Die Nähe zu Augsburg, kombiniert mit einer Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten (Radeln, Reiten, Wandern, etc) in grüner Umgebung an den nahe gelegenen Wäldern zeichnet diesen reizvollen Wohnort besonders aus. Die Gemeinde Aystetten ist an das öffentliche Verbundnetz des Augsburger Verkehrsverbundes (AVV) angeschlossen und kann über verschiedene Linien mit Regionalbussen erreicht werden, sodass die Augsburger Innenstadt bequem und stressfrei zu erreichen ist. Alle Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in wenigen Minuten fußläufig erreichbar. Mit Krippe, Kindergarten, Grundschule und Hort verfügt Aystetten über ideale Voraussetzungen für junge Familien. Die bestehenden Grundversorgungseinrichtungen sowie die gute Verkehrsanbindung und die hohe Wohnqualität machen Aystetten auch für Senioren besonders attraktiv. Zum Autobahnanschluss Stuttgart–München gelangen Sie in nur 3 km.

???????? ??????????: 24122162 - 86482 Aystetten – Aystetten

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.5.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 116.60 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der
Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992. Die
Energieeffizienzklasse ist D.

???????? ??????????: 24122162 - 86482 Aystetten – Aystetten

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

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

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse Augsburg

E-Mail: augsburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com