

Neusäß – Neusäß

# Wohlfühlparadies mit sonniger Dachterrasse

????????? ??????????: 24122135



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

???? ??????: 440.000 EUR • ??????????: ca. 103 m<sup>2</sup> • ?????????: 3

???????? ??????????: 24122135 - 86356 Neusäß – Neusäß

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

???????? ??????????: 24122135 - 86356 Neusäß – Neusäß

?? ??? ??????

???????? ??????????	24122135	????? ???????	440.000 EUR
?????????????	ca. 103 m <sup>2</sup>	?????????????	???????
????????	3	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	3		
????????????? ??? ???????????	2		
???????????	1	????????? ?????????????	???????
????? ??????????????	1973	????????????????????? ???????	ca. 0 m <sup>2</sup>
?????? ??????????????	1 x ????????? ??????????, 15000 EUR (???????)	????????	WC ??????????????, ????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 24122135 - 86356 Neusäß – Neusäß

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

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	VERBRAUCH
???????????		???????????	
????? ????????????	??????	???????	131.80 kWh/m²a
??????????????	14.11.2027	??????????????	
??????????????????		??????????????	
?????????? ???		?????????????	E
????? ????????????	??????	??????????????	
		?????????????	

???????? ??????????: 24122135 - 86356 Neusäß – Neusäß

?? ?????????



??????? ????????: 24122135 - 86356 Neusäß – Neusäß

?? ????????



???????? ?????????: 24122135 - 86356 Neusäß – Neusäß

?? ?????????



??????? ????????: 24122135 - 86356 Neusäß – Neusäß

?? ????????





???????? ??????????: 24122135 - 86356 Neusäß – Neusäß

?? ?????????



**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

# 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

??????? ???????: 24122135 - 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](mailto:augsburg@von-poll.com)

*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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

??????? ????????: 24122135 - 86356 Neusäß – Neusäß

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

Dieses lichtdurchflutete Penthouse im 3. Obergeschoss bietet Ihnen auf großzügigen 103 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein modernes und komfortables Zuhause. Die Wohnung befindet sich in einer gepflegten Wohnanlage und besticht durch ihre offene Raumgestaltung. Die Immobilie liegt in einem sehr begehrten Wohngebiet von Neusäß, welches eine hervorragende Infrastruktur bietet. Genießen Sie die Vorzüge von ruhigem als auch stadtnahem Wohnen. Der geräumige Eingangsbereich heißt Sie herzlich willkommen und führt Sie zu allen Räumlichkeiten. Die Wohnung ist modern ausgestattet, die großen Fenster sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine angenehme Atmosphäre. Der ansprechende Wohn- und Essbereich mit offener Küche lädt zum Verweilen ein und bietet viel Platz für gesellige Abende mit Familie und Freunden. Das Schlafzimmer überzeugt durch seine Helligkeit und die ideale Größe. Das zusätzliche Kinderzimmer bietet ausreichend Platz für Ihre Kleinen oder kann als Arbeitszimmer genutzt werden. Ein Highlight der Wohnung ist die großzügige Dachterrasse mit 20,40 m<sup>2</sup>, die direkten Zugang sowohl vom Schlafzimmer als auch vom Wohnzimmer aus bietet. Hier können Sie entspannen und die Sonne genießen. Das Badezimmer ist mit einem Fenster ausgestattet und verfügt über eine Badewanne – perfekt für entspannende Momente. Ein separates Gäste-WC sorgt für zusätzlichen Komfort. Der Tiefgaragenstellplatz (zzgl. 15.000,00 €) ein abgeschlossenes Kellerabteil und ein Fahrradkeller runden dieses ansprechende Immobilienangebot ab. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie. Sollten wir Ihr Interesse mit diesem Angebot geweckt haben, so freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme über das Kontaktformular.

??????? ????????: 24122135 - 86356 Neusäß – Neusäß

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

- hervorragende Infrastruktur
- sehr gepflegtes Haus
- modernisierte Wohnung
- ideale Raumaufteilung
- moderne Einbauküche
- Badezimmer mit Tageslicht und Badewanne
- Waschmaschinenanschluss im Badezimmer
- extra Gäste WC
- Kunststofffenster
- elektrische Rollläden
- große Dachterrasse
- elektrische Markise mit Beleuchtung und Sturm-Sensor
- abgeschlossenes Kellerabteil
- Fahrradkeller
- Tiefgaragenstellplatz (zzgl. 15.000,00 €)

??????? ????????: 24122135 - 86356 Neusäß – Neusäß

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

Neusäß – die zweitgrößte Stadt im Landkreis Augsburg mit ca. 23.000 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. Eine gute Verkehrsanbindung mit dem Auto oder auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln nach Augsburg oder München ziehen Pendler und Familien in die vielseitige lebendige Stadt. Ärzte, Geschäfte des täglichen Bedarfs, sowie das Erlebnisbad Titania findet man in bequemer Reichweite.

??????? ????????: 24122135 - 86356 Neusäß – Neusäß

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.11.2027. Endenergieverbrauch beträgt 131.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973. 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.

???????? ??????????: 24122135 - 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](http://www.von-poll.com)