

Neusäß – Neusäß

# Modernes und energieeffizientes Wohnen inkl. Solarthermie in Westheim

VP azonosító: 24122089



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

VÉTELÁR: 730.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 135 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6.5 • FÖLDTERÜLET: 242 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24122089 - 86356 Neusäß – Neusäß

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24122089 - 86356 Neusäß – Neusäß

## Áttekintés

VP azonosító	24122089	Vételár	730.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 135 m <sup>2</sup>	Ház	
AZ INGATLAN ELÉRHET?	megállapodás szerint	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	6.5	Modernizálás / Felújítás	2023
Hálósobák	4	AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
FÜRDŐSZOBÁK	2	Kivitelezési módszer	Szilárd
ÉPÍTÉS ÉVE	2017	Hasznos terület	ca. 0 m <sup>2</sup>
PARKOLÁSI LEHETŐSÉGEK	1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs, 1 x Egyéb	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 24122089 - 86356 Neusäß – Neusäß

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratára	08.07.2034
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	34.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A

VP azonosító: 24122089 - 86356 Neusäß – Neusäß

## Az ingatlan



VP azonosító: 24122089 - 86356 Neusäß – Neusäß

## Az ingatlan



VP azonosító: 24122089 - 86356 Neusäß – Neusäß

## Az ingatlan



VP azonosító: 24122089 - 86356 Neusäß – Neusäß

## Az ingatlan



**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 10/2023

**Top-Makler Augsburg**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien**

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24

VP azonosító: 24122089 - 86356 Neusäß – Neusäß

## Az ingatlan



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)

VP azonosító: 24122089 - 86356 Neusäß – Neusäß

## Az els? benyomás

Dieses top-moderne, hochwertig ausgestatte und gepflegte Reihenhaus befindet sich in beehrter Lage von Neusäß-Westheim . Diese Immobilie ist ein richtiges Raumwunder und bietet Ihnen eine Wohnfläche von ca. 140 m<sup>2</sup>, die geschickt auf 6 Zimmer aufgeteilt sind: Kochen und Wohnen, das Gäste-WC sowie der Zugang zum Garten befinden sich im Erdgeschoss. Im Obergeschoss erwarten Sie 3 weitere Zimmer und das großzügige Bad mit Badewanne und übergroßer Dusche. Das Dachgeschoss ist ausgebaut und bietet mit dem Studio viel Platz für Wohnen, Arbeiten oder für Gäste mit einem weiteren Duschbad ensuite mit WC. Im unteren Bereich erwartet Sie neben einem übergroßen Zimmer, das sehr gut für Gäste, als Fitness-/ Wellnessbereich oder Spieleparadies genutzt werden kann eine kleine Werkstatt. Das gesamte Haus ist mit Fußbodenheizung und einer Be- und Entlüftungsanlage ausgestattet und bietet Ihnen energetisch beste Werte. Abgerundet wird dieses Angebot mit einer Garage, einem Stellplatz und einem in 2023 neu aufgestelltem Fahrradschuppen. Kindergärten, Schulen, Vereine sind fußläufig bequem mit dem Fahrrad erreichbar. Freuen Sie sich auf diese moderne, gepflegte und energetisch exzellent ausgestattete Immobilie und vereinbaren Sie einen Termin.

VP azonosító: 24122089 - 86356 Neusäß – Neusäß

## Részletes felszereltség

- beste Energie-Effizienz
- sehr gepflegte Immobilie
- top-ausgestattete Nolte-Einbauküche mit
- Vinylparkett
- Fußbodenheizung
- kontrollierte Wohnraumbelüftung
- 3fach verglaste und wärme-isolierte Fenster
- 2 Bäder
- 1 Gäste WC
- 2023: neuer Fahrradschuppen
- Solarthermie
- großer Spielplatz im Gemeinschaftsbereich

VP azonosító: 24122089 - 86356 Neusäß – Neusäß

## Minden a helyszínr?!

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. Gute Verkehrsanbindung mit dem Auto oder auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln nach Augsburg oder München ziehen Pendler und Familien in die vielseitige lebendige Stadt. Schulen und Kindergarten, Geschäfte des täglichen Bedarfs finden Sie in bequemer Reichweite. Das Uniklinikum ist mit dem Fahrrad in 5 Minuten erreichbar. Die B 17 mit Anschluß zur A 8 ist schnell in 5 Autominuten erreichbar - eine perfekte Anbindung in jede Richtung.

**VP azonosító: 24122089 - 86356 Neusäß – Neusäß**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.7.2034. Endenergiebedarf beträgt 34.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017. Die Energieeffizienzklasse ist A.

VP azonosító: 24122089 - 86356 Neusäß – Neusäß

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Gabriele Gräf

---

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse Augsburg

E-Mail: [augsburg@von-poll.com](mailto:augsburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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