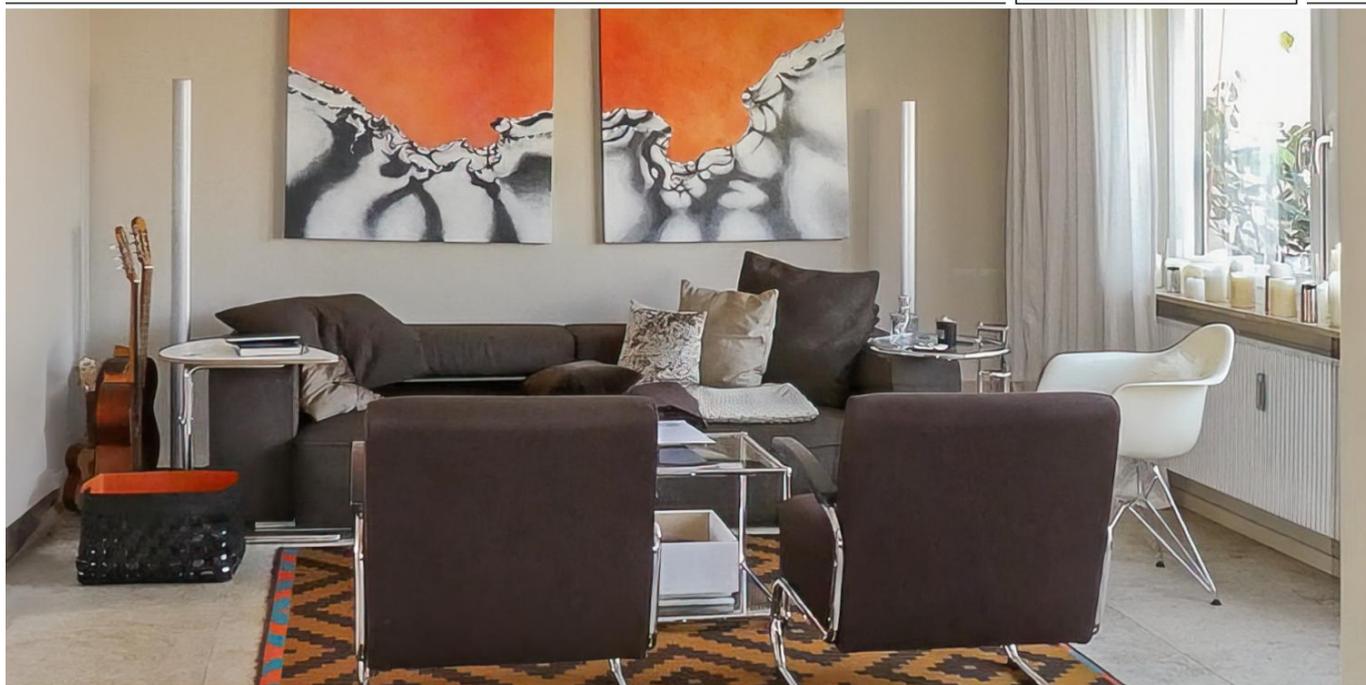


Neusäß – Neusäß

## Modern ausgestattete Maisonette - Wohnung mit zwei Dachterrassen und freiem Blick

Número da propriedade: 24122123



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

PREÇO DE COMPRA: 499.000 EUR • ÁREA: ca. 130 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4.5

Número da propriedade: 24122123 - 86356 Neusäß – Neusäß

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24122123 - 86356 Neusäß – Neusäß

## Numa vista geral

Número da propriedade	24122123	Preço de compra	499.000 EUR
Área	ca. 130 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Piso	3	Modernização / Reciclagem	2020
Quartos	4.5	Tipo de construção	Sólido
Quartos	3	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Cozinha embutida, Varanda
Casas de banho	2		
Ano de construção	1985		
Tipo de estacionamento	2 x Parque de estacionamento subterrâneo, 25000 EUR (Venda)		

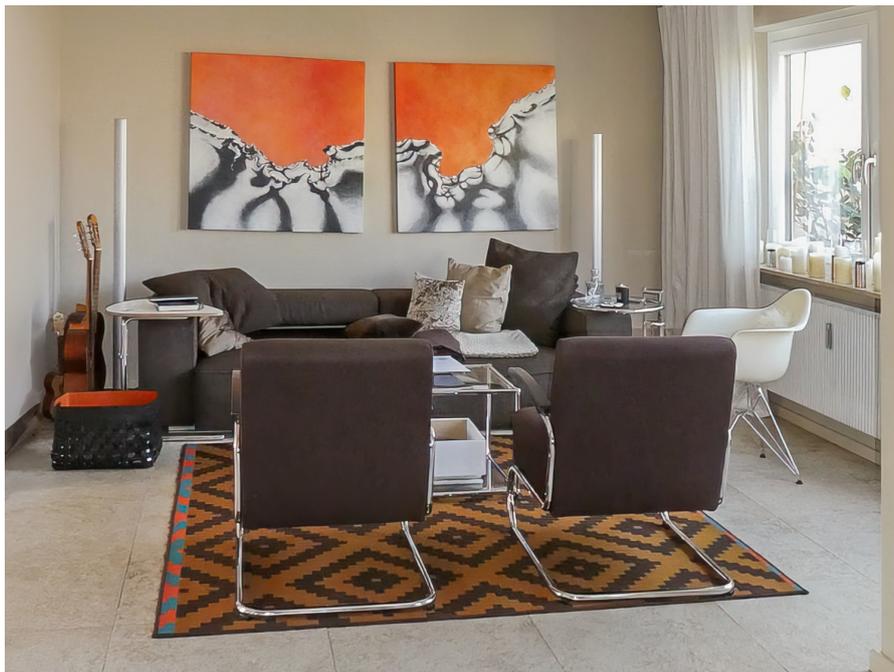
Número da propriedade: 24122123 - 86356 Neusäß – Neusäß

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás natural pesado	Procura final de energia	198.00 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	02.07.2034	Classificação energética	F
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1985

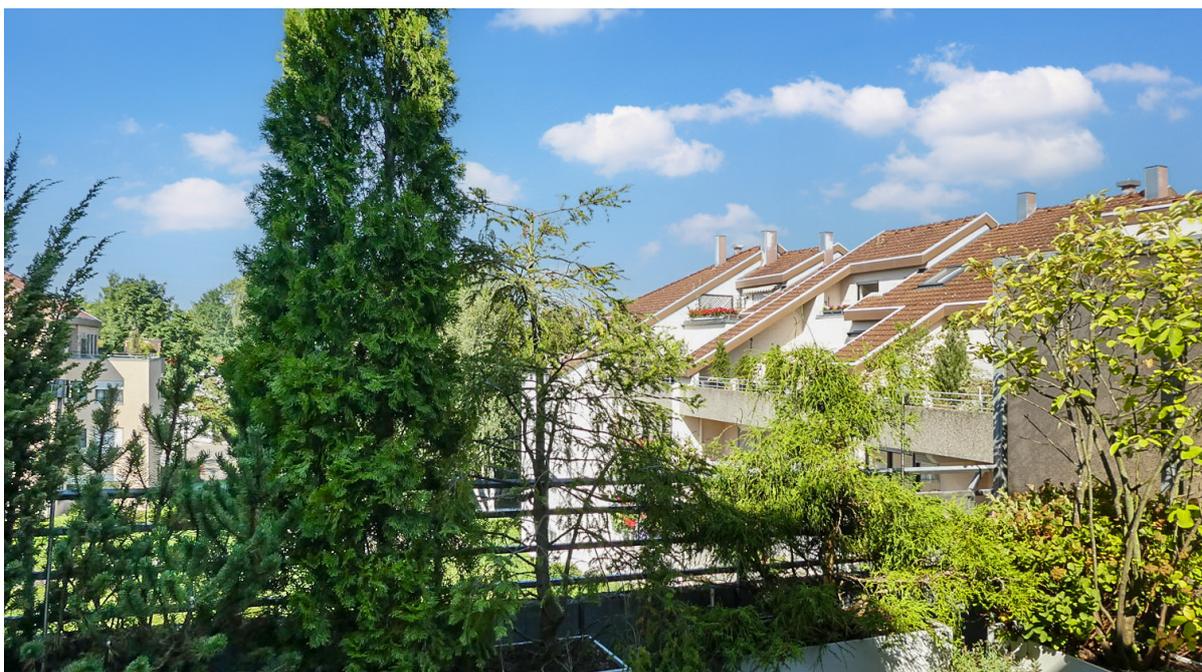
Número da propriedade: 24122123 - 86356 Neusäß – Neusäß

## O imóvel



Número da propriedade: 24122123 - 86356 Neusäß – Neusäß

## O imóvel



Número da propriedade: 24122123 - 86356 Neusäß – Neusäß

## O imóvel

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

Número da propriedade: 24122123 - 86356 Neusäß – Neusäß

## O imóvel



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

*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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

Número da propriedade: 24122123 - 86356 Neusäß – Neusäß

## Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 24122123 - 86356 Neusäß – Neusäß

## Detalhes do equipamento

- 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,-- €)

Número da propriedade: 24122123 - 86356 Neusäß – Neusäß

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 24122123 - 86356 Neusäß – Neusäß

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.7.2034. Endenergiebedarf beträgt 198.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985. Die Energieeffizienzklasse ist F.

Número da propriedade: 24122123 - 86356 Neusäß – Neusäß

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)