

Oberottmarshausen

# Top gepflegtes Mehrfamilienhaus mit 3 Einheiten

*Número da propriedade: 24122009*



*www.von-poll.com*

PREÇO DE COMPRA: 850.000 EUR • ÁREA: ca. 232 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 8 • ÁREA DO TERRENO: 997 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24122009 - 86507 Oberottmarshausen

- 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: 24122009 - 86507 Oberottmarshausen

## Numa vista geral

Número da propriedade	24122009	Preço de compra	850.000 EUR
Área	ca. 232 m <sup>2</sup>	Natureza	Moradia multifamiliar
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision 3,57% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Disponibilidade	consoante marcação de visita	Tipo de construção	Sólido
Quartos	8	Área útil	ca. 0 m <sup>2</sup>
Quartos	5	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda
Casas de banho	4		
Ano de construção	1976		
Tipo de estacionamento	3 x Garagem		

Número da propriedade: 24122009 - 86507 Oberottmarshausen

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Óleo	Consumo final de energia	96.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	06.03.2029	Classificação energética	C
Aquecimento	Gás		

Número da propriedade: 24122009 - 86507 Oberottmarshausen

## O imóvel



Número da propriedade: 24122009 - 86507 Oberottmarshausen

## O imóvel



Número da propriedade: 24122009 - 86507 Oberottmarshausen

## O imóvel



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**  
HEFT 10/2022

**Top-Makler Augsburg**



Höchstnote für

**Von Poll Immobilien**

IM TEST: 3.094 Makler

GÜLTIG BIS: 10/23

Número da propriedade: 24122009 - 86507 Oberottmarshausen

## O imóvel



**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://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](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: 24122009 - 86507 Oberottmarshausen

## Uma primeira impressão

Hier erwartet Sie eine gepflegte Immobilie mit einer guten Aufteilung und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Drei Einheiten mit ca. 276 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich über drei Etagen: Im Erdgeschoss befindet sich eine großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit schicker Einbauküche, ca. 92 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einer schönen Terrasse sowie Zugang zum traumhaft großen Garten. Im ersten Obergeschoss liegt eine weitere, ebenfalls ca. 92 m<sup>2</sup> attraktive 3-Zimmerwohnung mit großem Balkon und Blick ins Grüne. Im Dachgeschoss erwartet Sie die ca. 50 m<sup>2</sup> große und gemütliche 2 -Zimmer-Wohnung, ausgestattet mit einer Wohnküche und einem eigenem Balkon. Der Garten wird von allen Parteien genutzt und bietet ausreichend Platz zum Verweilen, Grillen und Spielen. Im Keller stehen neben dem Heizungsraum 3 Räume sowie ein weiteres Duschbad und WC zur Verfügung. Drei Garagen runden dieses Immobilienangebot ab. Wenn wir Ihr Interesse mit diesem Immobilienangebot geweckt haben, freuen wir uns auf Ihre Anfrage über das Kontaktformular.

Número da propriedade: 24122009 - 86507 Oberottmarshausen

## Detalhes do equipamento

- beliebte und ruhige Wohnlage
- gute Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln
- Bushaltestelle direkt in der Nähe
- 3 Wohneinheiten
- großzügiger Garten
- 2 Garagen mit elektr. Tor
- 1 übergroße Garage mit Schiebetor
- thermische Solaranlage
- Tiefbrunnen zur Bewässerung
- Glasfaserkabel
- gemauertes Gartenhaus
- voll unterkellert
- extra WC und Dusche im Kellerbereich
- neue Gas- Hybridheizung in 2020
- diverse Nutzungsmöglichkeiten

**Número da propriedade: 24122009 - 86507 Oberottmarshausen**

## Tudo sobre a localização

Dieses Haus befindet sich in einer ruhigen Lage von Oberottmarshausen in einem schönen Wohngebiet. Oberottmarshausen ist eine Gemeinde im schwäbischen Landkreis Augsburg und Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Großaitingen. Die Gemeinde liegt ca. 12 Kilometer südlich von Augsburg im Lechfeld und ist über die Bundesstraße 17 (Augsburg - Landsberg) und die Staatsstraße 2035 (Augsburg - Türkheim) verkehrsgünstig zu erreichen. Zur nahegelegenen B17 fahren Sie nur einen Kilometer. Diese verbindet Augsburg und Landsberg mit Anschluss an die A96 nach München und Lindau. Die A 96 München - Lindau sowie die Kreisstadt Landsberg sind ca. 15 Autominuten entfernt. Auch der Bürgerbus Gokel hat seine Haltestelle in unmittelbarer Umgebung. Mit diesem Bus erreichen Sie Großaitingen und Kleinaitingen. Der Niederfler-Bus mit barrierefreier Einstiegshilfe fährt mit 100 % Ökostrom. Die Fahrt ist kostenfrei. Mit dem Bus der öffentlichen Verkehrsmittel erreichen Sie den Hauptbahnhof Augsburg in ca. 20 Minuten. Die nächste Zugstation für Regionalzüge befindet sich nur 5 Minuten entfernt und ermöglicht Ihnen eine hervorragende Anbindung weiter Richtung Süden oder nach Augsburg. Der Ort Oberottmarshausen bietet alle benötigten Einrichtungen für das tägliche Leben sowie Kindergarten und Grundschule. Im ca. 5 Minuten entfernten Königsbrunn und Bobingen finden Sie weitere zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken und Ärzte, Kindergärten sowie eine Grund- und Hauptschule. Zu den weiterführenden Schulen fahren die Schüler ca. 5 km mit dem Bus in die Realschule oder das Gymnasium nach Schwabmünchen, Bobingen (Realschule) oder nach Augsburg (Gymnasien, Realschulen, Berufs- und Fachoberschulen). Oberottmarshausen bietet durch seine vielen Vereine und Sporteinrichtungen, wie dem Tennisplatz, zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung. Auf Grund der geographischen Lage ist Oberottmarshausen ein idealer Ausgangspunkt für vielfältige Ausflugsmöglichkeiten.

Número da propriedade: 24122009 - 86507 Oberottmarshausen

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.3.2029.  
Endenergieverbrauch beträgt 96.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1976. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

Número da propriedade: 24122009 - 86507 Oberottmarshausen

## 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)