

Petersdorf

# Wohnen am Ortsrand mit vielen Nutzungsmöglichkeiten

Objektnummer: 26122003



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

**KAUFPREIS: 1.490.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 650 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 14 • GRUNDSTÜCK: 2.450 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26122003 - 86574 Petersdorf**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Weitere Informationen**
- Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26122003 - 86574 Petersdorf**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>26122003</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>1.490.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 650 m<sup>2</sup></b>	<b>Haus</b>	<b>Mehrfamilienhaus</b>
<b>Dachform</b>	<b>Walmdach</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>14</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>11</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Gäste-WC, Kamin, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>6</b>		
<b>Baujahr</b>	<b>1921</b>		
<b>Stellplatz</b>	<b>2 x Freiplatz, 2 x Garage</b>		

**Objektnummer: 26122003 - 86574 Petersdorf**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Fernwärme</b>	<b>Energieausweis</b>	<b>VERBRAUCH</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Fern</b>	<b>Endenergie- verbrauch</b>	<b>117.00 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>22.06.2032</b>	<b>Energie- Effizienzklasse</b>	<b>D</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Fernwärme</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>1921</b>

Objektnummer: 26122003 - 86574 Petersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26122003 - 86574 Petersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26122003 - 86574 Petersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26122003 - 86574 Petersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26122003 - 86574 Petersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26122003 - 86574 Petersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26122003 - 86574 Petersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26122003 - 86574 Petersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26122003 - 86574 Petersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26122003 - 86574 Petersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26122003 - 86574 Petersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26122003 - 86574 Petersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26122003 - 86574 Petersdorf

## Die Immobilie



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)

Objektnummer: 26122003 - 86574 Petersdorf

## Die Immobilie

**Capital**

MAKLER-KOMPASS  
WOHNEN

**Top-Makler Augsburg**

★★★★★

Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25  
GÜLTIG BIS: 10/26

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

**Objektnummer: 26122003 - 86574 Petersdorf**

## **Ein erster Eindruck**

**Das ansprechende Anwesen ist ein historisches Schulhaus aus dem Jahr 1921 in Petersdorf, das seit den 1990er Jahren fortlaufend und mit viel Liebe zum Detail renoviert und instand gehalten wurde.**

**Das weitläufige Grundstück umfasst ca. 2.450 m<sup>2</sup> und bietet viel Raum zur Entfaltung.**

**Vier voneinander abgetrennte Wohneinheiten eröffnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten - ideal für eine Großfamilie, ein Mehrgenerationenprojekt oder auch für eine gewerbliche Nutzung, beispielsweise zu Therapie- oder Tagungszwecken. Eine Nutzungserlaubnis gemäß § 45 SGB VIII (Betrieb einer Einrichtung) liegt bereits vor.**

**Das ansprechende und großzügige Gebäude überzeugt durch seine sehr gute Bausubstanz und schafft mit seiner warmen, einladenden Atmosphäre ein besonderes Wohngefühl.**

**Über das großzügige Treppenhaus gelangen Sie zu drei separaten Wohneinheiten im Hauptgebäude - eine weitere Wohneinheit befindet sich im liebevoll gestalteten Nebengebäude.**

**Zusätzlich ist die Immobilie teilunterkellert und bietet im Untergeschoss praktische Abstellflächen sowie einen Heizraum.**

**Die parkähnlich angelegte Außenanlage mit verschiedenen Spielgeräten für Kinder unterstreicht den familienfreundlichen Charakter des Anwesens. Angrenzend an das Nebengebäude befindet sich ein Geräteschuppen mit Werkstatt und Holzunterstand.**

**Zwei Außenstellplätze - ausgestattet mit einer Wallbox, sowie zwei Garagen runden dieses attraktive Immobilienangebot ab.**

**Objektnummer: 26122003 - 86574 Petersdorf**

## **Ausstattung und Details**

- am Ortsrand gelegen
- historisches Schulhaus
- Fußbodenheizung teilweise im Erdgeschoss
- Wallbox
- Nebengebäude mit Badezimmer und Fußbodenheizung
- Zisterne (10m3) mit Pump-Anschluss
- Werkstatt mit WC
- gepflegte, parkähnliche Außenanlage
- Spielgeräte im Garten für Kinder
- Erlaubnis zur Nutzung nach §45 SGB VIII (Betrieb einer Einrichtung)
- 2 Garagen
- Grundschule im Ort

**Vier Wohneinheiten mit eigenen Eingängen**

**\*EG Wohnung: 5,5 Zimmer, Küche, 2 Badezimmer, Gäste-WC, Speisekammer**

**\*OG Wohnung: 4 Zimmer, Küche, Badezimmer**

**\*DG Wohnung: 5 Zimmer, 3 Bäder, Küchenanschluss**

**\*Nebengebäude: 1 Zimmer, Bad, Küchenanschluss**

**Sanierungen:**

**\*seit den 90er Jahren fortlaufend saniert und instand gehalten**

**\*1991: Dachgeschossausbau**

**\*1992: Dacheindeckung**

**\*1993: Fenster DG**

**\*2005: Ölheizung als Notversorgung**

**\*2009: Anschluss an Fernwärme**

**\*2010: Fenster EG**

**\*2014: Fenster EG**

**\*2015: Küche im EG**

**Objektnummer: 26122003 - 86574 Petersdorf**

## **Alles zum Standort**

**Der Ort Petersdorf ist eine Gemeinde im schwäbischen Landkreis Aichach-Friedberg. Sie liegt ca. 17 km nordöstlich der Stadt Augsburg und ist Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Aindling.**

**Die Infrastruktur der kleinen Gemeinde wird allen Anforderungen gerecht, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen und weitere öffentliche Einrichtungen sind im Umfeld gut erreichbar.**

**Die Verkehrsanbindungen können als günstig angesehen werden, die Haltestelle zum Bus ist fußläufig zu erreichen.**

**In ca. 15 Minuten erreichen Sie die A8 und in ca. 20 Minuten Dasing. Der Bahnhof in Langweid, mit schneller Zugverbindung nach Augsburg oder Donauwörth, ist in ca. 18 Autominuten zu erreichen. Eine Schulbus-Haltestelle fast vor der Haustüre ist für Familien interessant.**

**Objektnummer: 26122003 - 86574 Petersdorf**

## Weitere Informationen

**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.

**Objektnummer: 26122003 - 86574 Petersdorf**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Gabriele Gräf**

---

**Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse, 86150 Augsburg**

**Tel.: +49 821 - 50 89 062 1**

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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