Neusäß / Westheim – Neusäß

Modernes Familienidyll mit Pool und Aussicht – Wohnen in Neusäß-Westheim

Objektnummer: 25122060

KAUFPREIS: 875.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 283 m^2 • **ZIMMER:** 6 • **GRUNDSTÜCK:** 673 m^2

Objektnummer: 25122060 - 86356 Neusäß / Westheim – Neusäß

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

Objektnummer: 25122060 - 86356 Neusäß / Westheim – Neusäß

Auf einen Blick

Objektnummer	25122060
Wohnfläche	ca. 283 m²
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	875.000 EUR
Haus	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25122060 - 86356 Neusäß / Westheim – Neusäß

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	21.10.2034
Befeuerung	Öl

Energieausweis	VERBRAUCH
Endenergie-verbrauch	90.00 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	1985

Objektnummer: 25122060 - 86356 Neusäß / Westheim – Neusäß

Die Immobilie

Objektnummer: 25122060 - 86356 Neusäß / Westheim – Neusäß

Die Immobilie

Objektnummer: 25122060 - 86356 Neusäß / Westheim – Neusäß

Die Immobilie

Objektnummer: 25122060 - 86356 Neusäß / Westheim – Neusäß

Die Immobilie

Objektnummer: 25122060 - 86356 Neusäß / Westheim – Neusäß

Die Immobilie

Objektnummer: 25122060 - 86356 Neusäß / Westheim – Neusäß

Die Immobilie

Objektnummer: 25122060 - 86356 Neusäß / Westheim – Neusäß

Die Immobilie

Objektnummer: 25122060 - 86356 Neusäß / Westheim – Neusäß

Die Immobilie

Objektnummer: 25122060 - 86356 Neusäß / Westheim – Neusäß

Die Immobilie

Objektnummer: 25122060 - 86356 Neusäß / Westheim – Neusäß

Die Immobilie

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 Bäckergasse | 86150 Augsburg | augsburg@von-poll.com

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD | www.von-poll.com/augsburg

Objektnummer: 25122060 - 86356 Neusäß / Westheim – Neusäß

Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Doppelhaushälfte in ruhiger und sonniger Lage von Neusäß-Westheim bietet viel Potenzial für individuelle Gestaltung.
Sie verfügt über eine durchdachte Raumaufteilung mit großzügigem Wohn- und Essbereich, Wintergarten, mehreren Schlafzimmern, drei Bädern sowie einem zusätzlichen Wohnbereich im Dachgeschoss.
Eine separate Einliegerwohnung im Souterrain eignet sich ideal für Gäste, Au-pair oder zur Vermietung.

Der Außenbereich überzeugt mit Terrasse, Pergola, Garten und Pool mit Gegenstromanlage.

Dank unverbaubarem Fernblick ins Schmuttertal und solidem Grundriss ist dieses Haus eine interessante Basis für ein neues Zuhause.

Gerne präsentieren wir Ihnen diese Immobilie im Rahmen einer persönlichen Besichtigung und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Objektnummer: 25122060 - 86356 Neusäß / Westheim – Neusäß

Ausstattung und Details

- begehrte Lage
- Baujahr unbekannt, Anbau 1995, fortlaufend saniert und modernisiert
- offenes und großzügiges Wohnkonzept
- hochwertige Einbauküche mit Markengeräten
- Kachelofen
- 3 Bäder
- Sauna
- elektrische Raffstores an allen Fenstern
- Wintergarten
- großzügige Terrasse mit Pergola, Markise und Garten auf zwei Ebenen
- Pool
- Einliegerwohnung mit separatem Zugang
- Carport
- zusätzlicher Außenstellplatz

Objektnummer: 25122060 - 86356 Neusäß / Westheim – Neusäß

Alles zum Standort

Diese Immobilie befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen von Neusäß-Westheim, einem ruhigen und gewachsenen Stadtteil im Nordwesten von Augsburg. Geprägt von gepflegter Einfamilienhausbebauung, grünen Alleen und unmittelbarer Nähe zur Natur bietet diese Wohngegend ein Umfeld, das Lebensqualität mit hervorragender Anbindung vereint.

Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, vielfältige Freizeiteinrichtungen sowie die ärztliche Versorgung – inklusive der Universitätsklinik Augsburg – befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Der Bahnhof Neusäß-Westheim ist fußläufig erreichbar und bietet regelmäßige Verbindungen nach Augsburg und München – ideal für Berufspendler. Darüber hinaus sorgen die schnelle Anbindung an die A8 (Stuttgart–München) sowie an die B17 für optimale Erreichbarkeit auch mit dem Auto.

Natur- und Freizeitliebhaber kommen hier ebenfalls auf ihre Kosten: Der nahe gelegene Kobelwald, der Naturpark Augsburg – Westliche Wälder sowie zahlreiche Spazier- und Radwege bieten Erholung direkt vor der Haustür.

Neusäß-Westheim vereint naturnahes Wohnen mit urbanem Komfort – eine ideale Kombination aus Ruhe, Weitblick und erstklassiger Infrastruktur.

Objektnummer: 25122060 - 86356 Neusäß / Westheim – Neusäß

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 21.10.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 90.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985.
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.

Objektnummer: 25122060 - 86356 Neusäß / Westheim – Neusäß

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergasse, 86150 Augsburg
Tel.: +49 821 - 50 89 062 1
E-Mail: augsburg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com