

Aichach

# Uneinsehbarer Garten, Pool und direkt am Ortsrand gelegen

Objektnummer: 25122063



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

**KAUFPREIS: 899.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 228,62 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 2.461 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25122063 - 86551 Aichach**

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

Objektnummer: 25122063 - 86551 Aichach

## Auf einen Blick

Objektnummer	25122063	Kaufpreis	899.000 EUR
Wohnfläche	ca. 228,62 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	6		
Schlafzimmer	3		
Badezimmer	2		
Baujahr	1958	Bauweise	Massiv
Stellplatz	4 x Garage	Nutzfläche	ca. 99 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25122063 - 86551 Aichach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Strom	Energieausweis	BEDARF
Energieausweis gültig bis	21.05.2035	Endenergiebedarf	99.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Energie-Effizienzklasse	C
		Baujahr laut Energieausweis	1958

Objektnummer: 25122063 - 86551 Aichach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25122063 - 86551 Aichach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25122063 - 86551 Aichach

## Die Immobilie



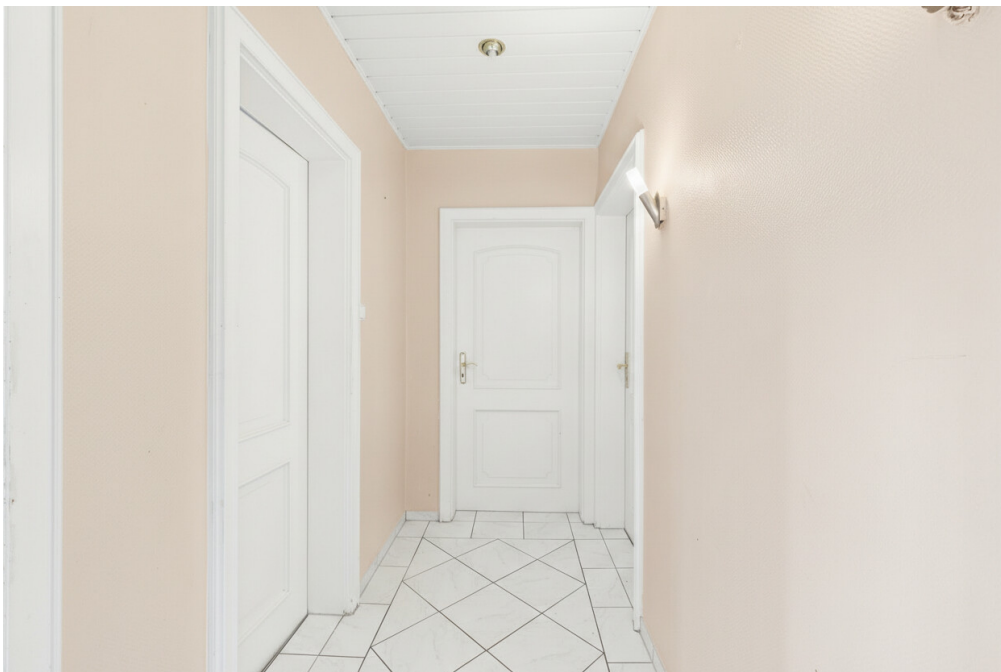
Objektnummer: 25122063 - 86551 Aichach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25122063 - 86551 Aichach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25122063 - 86551 Aichach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25122063 - 86551 Aichach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25122063 - 86551 Aichach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25122063 - 86551 Aichach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25122063 - 86551 Aichach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25122063 - 86551 Aichach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25122063 - 86551 Aichach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25122063 - 86551 Aichach

## Die Immobilie



**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  
WOHNEN**

**Top-Makler Augsburg**



Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25  
GÜLTIG BIS: 10/26

**Objektnummer: 25122063 - 86551 Aichach**

## 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 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)

**Objektnummer: 25122063 - 86551 Aichach**

## Ein erster Eindruck

Diese modernisierte und äußerst interessante Immobilie präsentiert sich in idyllischer Hanglage in Aichach und bietet ein außergewöhnliches Wohnambiente mit viel Raum zur Entfaltung.

Das Anwesen besticht durch seine großzügige Aufteilung und die gelungene Verbindung von zeitloser Architektur mit modernen Ausstattungsdetails.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein offener, lichtdurchfluteter Wohnbereich mit Zugang zur überdachten Terrasse, die zum Verweilen und Entspannen einlädt. Der angrenzende Koch- und Essbereich mit praktischer Speisekammer überzeugt durch Funktionalität und Komfort. Vom Essbereich aus gelangen Sie direkt auf die Dachterrasse, von der sich ein beeindruckender Ausblick über das weitläufige Grundstück sowie ein toller Blick über die umliegenden Felder eröffnet.

Ein stilvolles Badezimmer mit Badewanne sowie ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Büro eignet, runden das Raumangebot auf dieser Ebene ab.

Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer, die alle mit hochwertigen Schreiner-Einbauschränken ausgestattet sind und somit viel Stauraum bieten. Das Elternschlafzimmer verfügt über einen eigenen Zugang zu einer weiteren Dachterrasse – perfekt für entspannte Stunden im Freien. Ein zusätzliches Badezimmer mit Dusche sorgt für Komfort auf dieser Etage.

Das Kellergeschoss bietet weitere nützliche Räumlichkeiten, darunter ein weiteres Badezimmer sowie eine zusätzliche Küche mit direktem Zugang zum Garten.

Der liebevoll gestaltete Garten lässt keine Wünsche offen: Ein beheizter Pool lädt zum Schwimmen und Erholen ein, während das gemauerte Gartenhaus vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Ein Teich, ein Kleintier-Außengehege, zahlreiche

Obstbäume und Hochbeete vervollständigen das Angebot und schaffen eine grüne Oase direkt vor der Haustür.

Für Fahrzeuge stehen eine unterkellerte Doppelgarage mit Wallbox sowie eine weitere Doppelgarage zur Verfügung.

Das Haus vereint exklusives Wohnen in naturnaher Umgebung mit modernem Komfort und eignet sich ideal für Menschen, die Wert auf Individualität, Großzügigkeit und Lebensqualität legen.

**Objektnummer: 25122063 - 86551 Aichach**

## Ausstattung und Details

- Ortsrandlage
- Hanglage
- weitläufiges Grundstück
- ideale Raumaufteilung
- Einbauküche
- Einbauschränke
- uneinsehbarer Garten
- beheizter Pool
- Schlafzimmer mit Balkon
- 2 Terrassen
- gemauertes Gartenhaus
- Werkstatt mit Kühlhaus
- Außengehege für Kleintiere
- Teich
- 22-kW-Solarsystem
- 22-kW-Speicher
- 4 Garagen
- Wallbox

**Objektnummer: 25122063 - 86551 Aichach**

## Alles zum Standort

Die altbayerische Herzogstadt Aichach liegt im Städtedreieck München - Augsburg - Ingolstadt idyllisch am Flüsschen Paar.

Aichach bietet Ihnen mit seinen rund 24.000 Einwohnern alle Geschäfte des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Drogerien, Apotheken, Bäcker, Metzger, Banken, Allgemeinmediziner und Fachärzte sowie ein renommiertes neues Krankenhaus. Auch ein Freibad sowie ein Hallenbad stehen zur Verfügung. Die historische Altstadt mit seinen vielseitigen Kneipen und Restaurants in den mittelalterlichen Gassen lädt zum romantischen Bummeln ein. Das nahe gelegene Unterwittelsbacher Schloss der Kaiserin Sissi bietet zahlreiche Ausstellungen und versetzt Sie zurück in eine prunkvolle Zeit.

Kindergärten und -krippen, Kitas sowie eine Grund - und Mittelschule als auch weiterführende Schulen (Realschule und Gymnasium) befinden sich ebenfalls hier.

Mit der nur in wenigen Minuten entfernten Regionalbahn gelangen Sie stressfrei in Richtung Augsburg (25 Min.) und Ingolstadt (35 Min.). Im ca. 10 Minuten entfernten Altomünster befindet sich ein S-Bahnanschluss. Bushaltestellen sowie Schulbusse sind fußläufig erreichbar. Über die ausgebaute B 300 und die nur wenige Kilometer entfernte Autobahn A8 erreichen Sie mit dem PKW in ca. 18 Minuten Augsburg oder in ca. 30 Minuten München. Mobilität auch ohne Auto ist hier gewährleistet.

Rund um Aichach finden Sie eine hügelige Landschaft mit zahlreichen Rad- und Wanderwegen, ein Walderlebnispfad bietet besondere Herausforderungen. Hier können Naturliebhaber ihre Freizeit aktiv gestalten oder sich bei langen Spaziergängen entspannen.

**Objektnummer: 25122063 - 86551 Aichach**

## 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 vorbehalten 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: 25122063 - 86551 Aichach**

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gabriele Gräf

---

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergergasse, 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)