

Aystetten – Aystetten

# Helle 2-Zimmerwohnung mit Balkon und Garten

Objektnummer: 25122090



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

KAUFPREIS: 283.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 58,25 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 25122090 - 86482 Aystetten – Aystetten

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

Objektnummer: 25122090 - 86482 Aystetten – Aystetten

## Auf einen Blick

Objektnummer	25122090
Wohnfläche	ca. 58,25 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1993
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 12000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	283.000 EUR
Wohnung	Terrassen
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 25122090 - 86482 Aystetten – Aystetten

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	136.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	29.03.2030	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1993

Objektnummer: 25122090 - 86482 Aystetten – Aystetten

## Die Immobilie





Objektnummer: 25122090 - 86482 Aystetten – Aystetten

## Die Immobilie





Objektnummer: 25122090 - 86482 Aystetten – Aystetten

## Die Immobilie



Objektnummer: 25122090 - 86482 Aystetten – Aystetten

## 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**  
HEFT 10/2024

**Top-Makler Augsburg**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 09/25



Objektnummer: 25122090 - 86482 Aystetten – Aystetten

## 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: 25122090 - 86482 Aystetten – Aystetten**

## Ein erster Eindruck

Diese hell und gut geschnittene 2-Zimmerwohnung befindet sich in einer kleinen, ruhigen Eigentümergeinschaft und überzeugt durch den Grundriss und eine ganz besondere Wohnqualität:

Der großzügige Balkon mit direktem Zugang zum eigenen Garten macht diese Wohnung zu einem echten Unikat.

Ob entspanntes Frühstück oder ein Glas Wein am Abend - hier genießen Sie Wohnen mit einem Hauch von Landhausgefühl.

Besonders hervorzuheben ist das großzügige, helle Wohnzimmer mit direktem Zugang zum sonnigen Balkon und zum eigenen Garten.

Die große Wohnküche bietet viel Platz zum Kochen als auch für den Esstisch .

Das Tageslichtbad ist mit Badewanne und separater Dusche ausgestattet und sorgt für zusätzlichen Komfort. Im Schlafzimmer genießen Sie Ruhe und den gewünschten Blick ins Grüne.

Die Wohnung ist derzeit gut und zuverlässig vermietet und eignet sich sowohl als Kapitalanlage mit langfristiger Perspektive oder für den Eigenbezug.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Objektnummer: 25122090 - 86482 Aystetten – Aystetten

## Ausstattung und Details

- ruhige Wohnlage
- in einer verkehrsberuhigten Sackgasse
- kleine Eigentümergemeinschaft
- eigener Garten mit alleinigem Nutzungsrecht
- Balkon
- Tageslichtbad
- helle Wohnküche mit Essbereich
- eigener Zugang in den Garten
- Rolläden
- barrierefreier Zugang zur Wohnung möglich
- eigener Keller mit Tageslicht
- Tiefgaragenstellplatz kann für 12.000 Euro zusätzlich erworben werden



Objektnummer: 25122090 - 86482 Aystetten – Aystetten

## Alles zum Standort

Diese Wohnung liegt in einer ruhigen Wohngegend von Aystetten, einem der beliebtesten Villenvororte Augsburgs. Auch im Capital Immobilienkompass wird diese Wohngegend als "sehr gut" ausgewiesen. Die Nähe zu Augsburg, kombiniert mit einer Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten (Radeln, Reiten, Wandern, etc) in grüner Umgebung an den nahe gelegenen Wäldern zeichnet diesen reizvollen Wohnort besonders aus. Die Gemeinde Aystetten ist an das öffentliche Verbundnetz des Augsburger Verkehrsverbundes (AVV) angeschlossen und kann über verschiedene Linien mit Regionalbussen erreicht werden, sodass die Augsburger Innenstadt bequem und stressfrei zu erreichen ist. Alle Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in wenigen Minuten fußläufig erreichbar. Mit Krippe, Kindergarten, Grundschule und Hort verfügt Aystetten über ideale Voraussetzungen für junge Familien. Die bestehenden Grundversorgungseinrichtungen sowie die gute Verkehrsanbindung und die hohe Wohnqualität machen Aystetten attraktiv. Zum Autobahnanschluss Stuttgart–München gelangen Sie in nur 3 km. Das Uniklinikum erreichen Sie in 8 Autominuten.

**Objektnummer: 25122090 - 86482 Aystetten – Aystetten**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 29.3.2030.  
Endenergieverbrauch beträgt 136.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

**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: 25122090 - 86482 Aystetten – Aystetten

## 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)