Neusäß / Täfertingen – Neusäß

Familienfreundliches Wohnen mit Gestaltungsspielraum

Objektnummer: 25122139

KAUFPREIS: 699.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 155 m² • **ZIMMER:** 6 • **GRUNDSTÜCK:** 170 m²

Objektnummer: 25122139 - 86356 Neusäß / Täfertingen – Neusäß

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

Objektnummer: 25122139 - 86356 Neusäß / Täfertingen – Neusäß

Auf einen Blick

Objektnummer	25122139
Wohnfläche	ca. 155 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1993
Stellplatz	1 x Garage, 25000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	699.000 EUR
Haus	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Balkon

Objektnummer: 25122139 - 86356 Neusäß / Täfertingen – Neusäß

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	12.11.2035
Befeuerung	Gas

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	170.40 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1993

Objektnummer: 25122139 - 86356 Neusäß / Täfertingen – Neusäß

Die Immobilie

Objektnummer: 25122139 - 86356 Neusäß / Täfertingen – Neusäß

Die Immobilie

Objektnummer: 25122139 - 86356 Neusäß / Täfertingen – Neusäß

Die Immobilie

Objektnummer: 25122139 - 86356 Neusäß / Täfertingen – 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: 25122139 - 86356 Neusäß / Täfertingen – Neusäß

Die Immobilie

Objektnummer: 25122139 - 86356 Neusäß / Täfertingen – Neusäß

Ein erster Eindruck

Dieses Reihenhaus in beliebter und ruhiger Wohnlage von Neusäß-Täfertingen bietet hervorragende Voraussetzungen, um individuelle Wohnideen und persönliche Gestaltungswünsche umzusetzen. Die solide Grundstruktur des Hauses, kombiniert mit einem funktionalen Raumkonzept, eröffnet vielseitige Möglichkeiten, moderne Wohnansprüche auf mehreren Ebenen mit eigenen Ideen zu realisieren.

Im Erdgeschoss erwartet Sie der Wohnbereich mit direktem Zugang auf die Terrasse und in den Garten, der sich als privater Außenbereich für erholsame Momente im Freien anbietet.

Im Obergeschoss stehen Ihnen drei Zimmer, ein Balkon sowie ein Bad zur Verfügung, die sich flexibel als Schlafräume, Kinderzimmer oder Home-Office nutzen lassen.

Das ausgebaute Dachgeschoss mit Küchenanschluss und eigenem Bad bildet eine zusätzliche Wohnebene, die hervorragend als Bereich für heranwachsende Kinder, Gäste oder für konzentriertes Arbeiten geeignet ist und dem Haus eine wertvolle Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten verleiht - bis hin zur möglichen Vermietung.

Der Keller bietet weiteren Stauraum und eine Garage rundet das Gesamtangebot ab.

Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung von dieser Immobilie – wir freuen uns auf Sie.

Objektnummer: 25122139 - 86356 Neusäß / Täfertingen – Neusäß

Ausstattung und Details

- beliebte und ruhige Lage
- massive Bauweise
- ideale Raumaufteilung
- Gäste-WC
- ausgebautes Dachgeschoss mit zweitem Badezimmer und Küchenanschluss
- Terrasse
- Balkon
- voll unterkellert
- Hobbyraum
- Gasheizung von 2019
- Garten mit Gartentor
- Garage
- Außenstellplatz
- renovierungsbedürftig

Objektnummer: 25122139 - 86356 Neusäß / Täfertingen – Neusäß

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich im Neusäßer Ortsteil Täfertingen, einer der besonders ruhigen und beliebten Wohnlagen im Nordwesten von Augsburg. Täfertingen verbindet auf ideale Weise ländliche Idylle mit der Nähe zur Stadt – perfekt für alle, die naturnah wohnen und dennoch eine sehr gute Anbindung schätzen.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Über die B2 und die B17 gelangt man in wenigen Minuten nach Augsburg oder auf die Autobahn A8 (München–Stuttgart). Eine Busverbindung sorgt zudem für eine bequeme Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Im nahegelegenen Zentrum von Neusäß finden sich vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und Freizeiteinrichtungen. Für den täglichen Bedarf stehen auch in Täfertingen selbst kleinere Geschäfte und Dienstleister zur Verfügung.

Die Umgebung ist geprägt von viel Grün, gepflegten Wohnhäusern und einer harmonischen Nachbarschaft. Spazier- und Radwege führen durch Wiesen und Felder bis in den Naturpark Augsburg – Westliche Wälder, der zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung in der Natur bietet.

Die Kombination aus ruhiger, familienfreundlicher Lage, guter Erreichbarkeit und hoher Lebensqualität macht Täfertingen zu einem besonders attraktiven Wohnort – ideal für Familien, Berufspendler und Naturliebhaber gleichermaßen.

Objektnummer: 25122139 - 86356 Neusäß / Täfertingen – Neusäß

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 12.11.2035.
Endenergiebedarf beträgt 170.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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: 25122139 - 86356 Neusäß / Täfertingen – 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