

Neusäß

# Attraktive Kapitalanlage: Kernsanierte 2-Zimmer-Wohnung mit Tiefgarage

Objektnummer: 25122152



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

KAUFPREIS: 238.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 54,6 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 25122152 - 86356 Neusäß

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

Objektnummer: 25122152 - 86356 Neusäß

## Auf einen Blick

|              |                                   |             |                                                                           |
|--------------|-----------------------------------|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Objektnummer | 25122152                          | Kaufpreis   | 238.000 EUR                                                               |
| Wohnfläche   | ca. 54,6 m²                       | Wohnung     | Etagenwohnung                                                             |
| Zimmer       | 2                                 | Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Schlafzimmer | 1                                 |             |                                                                           |
| Badezimmer   | 1                                 |             |                                                                           |
| Baujahr      | 1987                              | Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Stellplatz   | 1 x Tiefgarage, 12000 EUR (Miete) | Ausstattung | Einbauküche, Balkon                                                       |

Objektnummer: 25122152 - 86356 Neusäß

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | VERBRAUCH      |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 124.00 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 08.05.2028     | Energie-Effizienzklasse     | D              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1987           |

Objektnummer: 25122152 - 86356 Neusäß

## Die Immobilie



Objektnummer: 25122152 - 86356 Neusäß

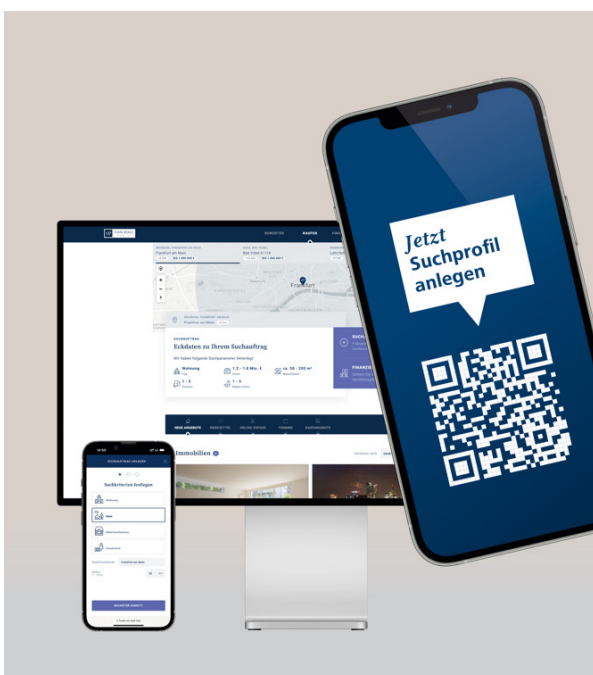
## Die Immobilie



Objektnummer: 25122152 - 86356 Neusäß

## 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)

Objektnummer: 25122152 - 86356 Neusäß

## 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)

Objektnummer: 25122152 - 86356 Neusäß

## Ein erster Eindruck

Diese ansprechende 2-Zimmer-Wohnung, die 2023 umfassend kernsaniert wurde, bietet Kapitalanlegern eine hervorragende Möglichkeit für eine sichere und nachhaltige Investition. Die durchdachte Raumaufteilung und die zeitlose Ausstattung schaffen helle, freundliche Räume, die Komfort und Wohnqualität harmonisch vereinen.

Das großzügige Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon lädt zu entspannten Stunden ein. Das Schlafzimmer überzeugt mit einem ruhigen Zuschnitt, während das stilvolle Badezimmer mit Badewanne ein angenehmes Wohlfühlambiente bietet. Die hochwertige Einbauküche fügt sich ideal ein und rundet das Gesamtbild stimmig ab.

Ein eigener Kellerraum sowie ein Tiefgaragenstellplatz zzgl. 12.000,00 Euro sorgen für zusätzlichen Stauraum und Komfort. Die Wohnung ist aktuell über einen Staffelmietvertrag vermietet und erzielt eine monatliche Kaltmiete von 800 Euro sowie 50 Euro für den Tiefgaragenstellplatz – eine verlässliche und sofortige Einnahmequelle.

Mit ihrer gelungenen Kombination aus frischer Sanierung, hellen Räumen und stabilen Mieteinnahmen stellt diese Wohnung eine attraktive Kapitalanlage mit langfristigem Potenzial dar. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie – wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Objektnummer: 25122152 - 86356 Neusäß

## Ausstattung und Details

- ruhige und beliebte Lage
- kernsaniert 2023
- gut geschnittene, lichtdurchflutete Räume
- hochwertige Einbauküche
- Badezimmer mit Badewanne
- Balkon
- eigener Kellerraum
- Tiefgaragenstellplatz
- vermietet über Staffelmietvertrag
- monatliche Kaltmiete: 800 € + 50 € Tiefgarage

Objektnummer: 25122152 - 86356 Neusäß

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich im Neusäßer Ortsteil Hamellohe, einer besonders ruhigen und beliebten Wohnlage im Nordwesten von Augsburg. Hamellohe 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). Darüber hinaus erreicht man auch Donauwörth mühelos, und über die B17 besteht eine schnelle Verbindung ins Allgäu. Eine Busverbindung sorgt zudem für eine bequeme Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, und vom nahegelegenen Bahnhof Neusäß besteht eine direkte Zugverbindung nach Augsburg.

Im Zentrum von Neusäß finden sich vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und Freizeiteinrichtungen. Für den täglichen Bedarf stehen auch in Hamellohe 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 Hamellohe zu einem besonders attraktiven Wohnort – ideal für Familien, Berufspendler und Naturliebhaber gleichermaßen.

Objektnummer: 25122152 - 86356 Neusäß

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 8.5.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 124.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1987.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25122152 - 86356 Neusäß

## 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)