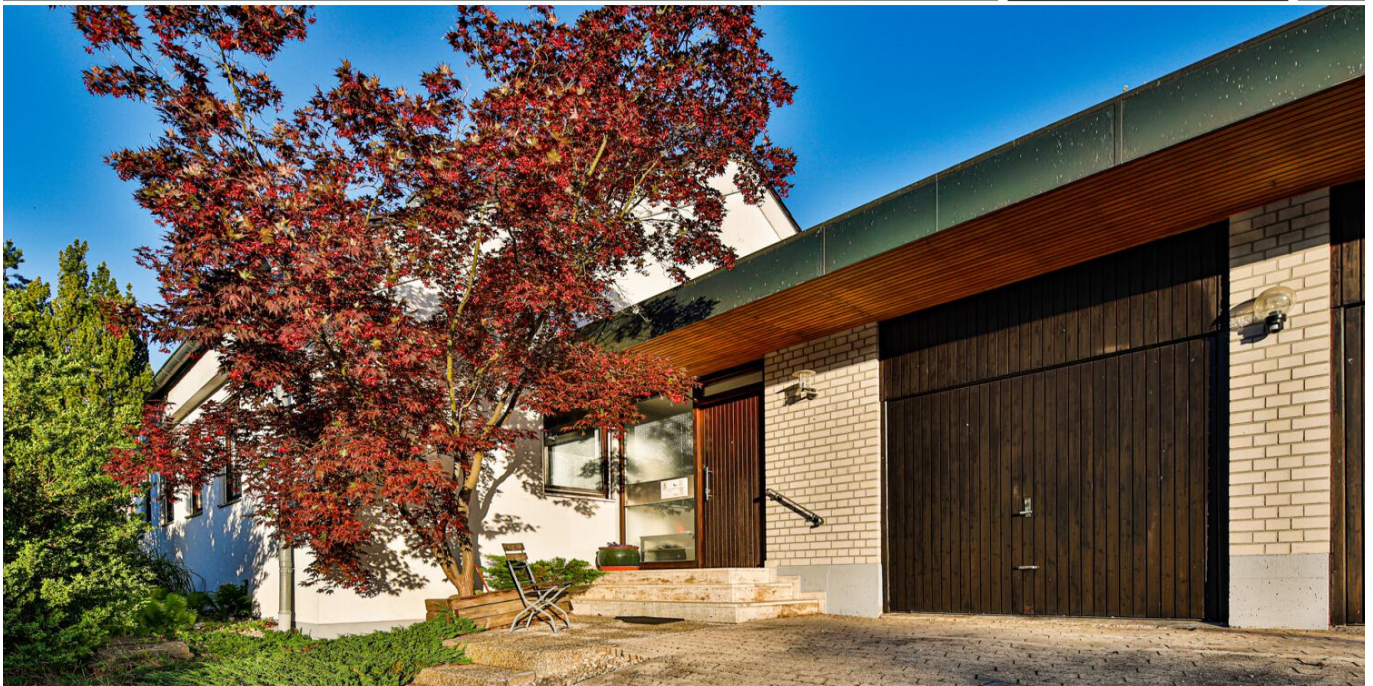


Aichach

249m² Wohnhaus + separater Einliegerwohnung - Wohnen, Arbeiten oder Vermieten unter einem Dach

Objektnummer: 26122017



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 895.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 344 m² • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 971 m²

Objektnummer: 26122017 - 86551 Aichach

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

Objektnummer: 26122017 - 86551 Aichach

Auf einen Blick

Objektnummer	26122017	Kaufpreis	895.000 EUR
Wohnfläche	ca. 344 m²	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	10	Modernisierung / Sanierung	2013
Schlafzimmer	4	Bauweise	Massiv
Badezimmer	4	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Garten-/mitbenutzung, Einbauküche
Baujahr	1972		
Stellplatz	1 x Freiplatz, 2 x Garage		

Objektnummer: 26122017 - 86551 Aichach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	177.90 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	28.11.2035	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1971

Objektnummer: 26122017 - 86551 Aichach

Die Immobilie



Objektnummer: 26122017 - 86551 Aichach

Die Immobilie



Objektnummer: 26122017 - 86551 Aichach

Die Immobilie



Objektnummer: 26122017 - 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

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD

www.von-poll.com/augsburg

Capital



MAKLER-KOMPASS
WOHNEN

Top-Makler Augsburg



Höchstnote für

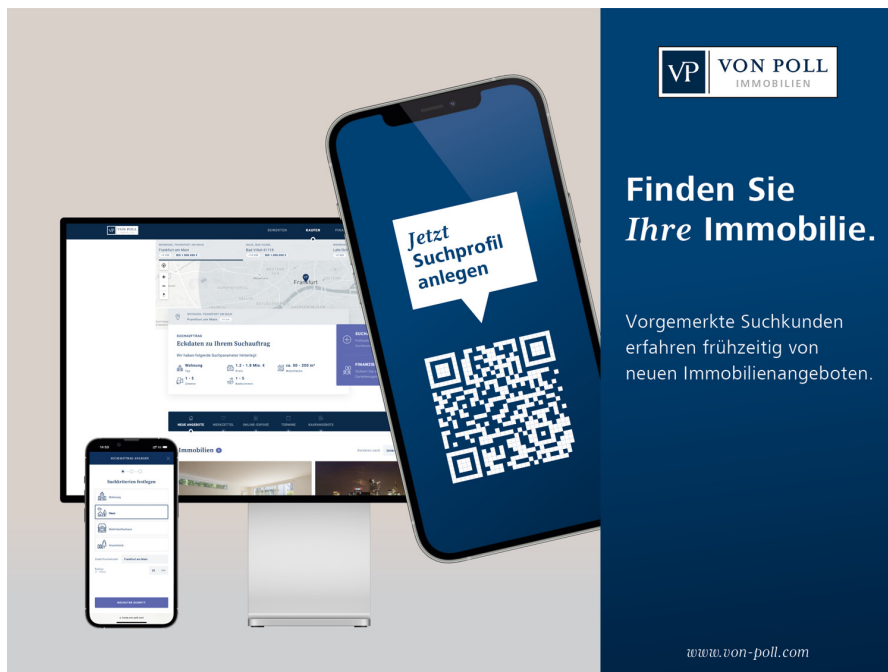
von Poll Immobilien

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25
GÜLTIG BIS: 10/26

Objektnummer: 26122017 - 86551 Aichach

Die Immobilie



VP VON POLL
IMMOBILIEN

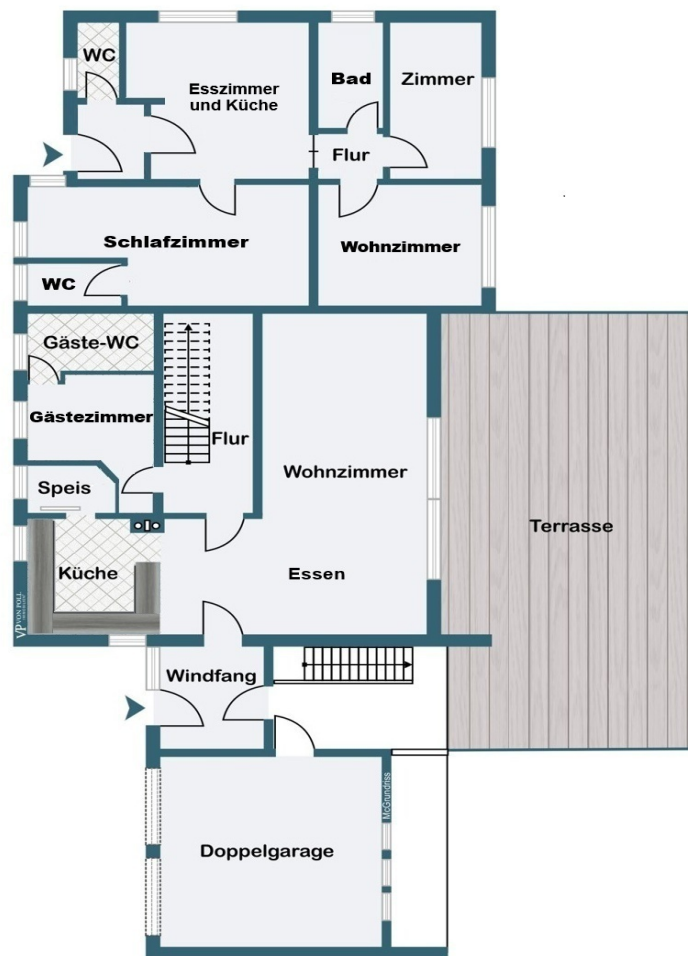
**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Objektnummer: 26122017 - 86551 Aichach

Grundrisse



Erdgeschoss

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26122017 - 86551 Aichach

Ein erster Eindruck

Objektbeschreibung

Die besondere Qualität dieser Immobilie liegt in ihrer vielseitigen Nutzbarkeit. Die separate Einliegerwohnung eröffnet vielfältige Möglichkeiten – vom Mehrgenerationenwohnen über Homeoffice bis zur Vermietung. Der eigene Zugang sichert Diskretion, während das Haupthaus vollständig privat bleibt. Ebenso eignet sich das Haus durch die Aufteilung hervorragend für ein Mehrgenerationenkonzept, bei dem Privatsphäre und räumliche Nähe harmonisch miteinander verbunden sind. Die ELW kann auf Wunsch auch problemlos mit der Hauptwohnung intern verbunden werden.

Das im Jahr 1972 errichtete und fortlaufend modernisierte Objekt präsentiert sich in gepflegtem Zustand und überzeugt durch seine solide, wertbeständige Bauweise. Modernisierungen — darunter die komplette Sanierung der ca. 95 m² großen Einliegerwohnung im Jahr 2013 — unterstreichen die nachhaltige Substanz und bieten eine gute Basis für individuelle Weiterentwicklungen.

Wohnflächen und Raumaufteilung

Die Wohnfläche unterteilt sich in 249 m² (6 Zimmer) für die Hauptwohnung und 95 m² (4 Zimmer) für die Einliegerwohnung.

Herzstück des Hauses ist der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit offener Küche, Tresen

und separater Speisekammer. Großzügige Fensterflächen öffnen den Raum zur sonnigen Südterrasse und in den nicht einsehbaren Garten. Energetisch interessant: Ein offener Kamin

bzw. Holzofen kann ganz einfach nachgerüstet werden. Ein zusätzliches Zimmer im Erdgeschoss mit eigenem Bad eignet sich ideal als Gästezimmer, Homeoffice oder separater Arbeitsbereich.

Im Obergeschoss schaffen die sichtbare Dachkonstruktion, großzügig geschnittene Räume und

viel Tageslicht eine einladende Atmosphäre. Zwei weitere Bäder sowie ein separates WC gewährleisten im Alltag einen familienfreundlichen Komfort.

Das voll unterkellerte Haus bietet umfangreiche Nutz- und Abstellflächen. Ein ca. 40 m² großer

Raum eignet sich als Hobbyraum oder Werkstatt, ergänzt durch einen Wellnessbereich mit Sauna und Dusche. Die massive Bauweise, die durchgeführten Modernisierungen und die durchdachte Struktur machen dieses Haus zu einer seltenen Gelegenheit für Käufer, die nicht

nur offenes Wohnen, sondern auch ein langfristig tragfähiges Lebens- oder Nutzungskonzept suchen.

Das Haus ist also ideal für große Familien, Mehrgenerationenkonzepte, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder die Kombination aus Eigennutzung und Vermietung. Ein Zuhause also mit Platz für Familie, Beruf und neue Lebensphasen – heute und in Zukunft.

Objektnummer: 26122017 - 86551 Aichach

Ausstattung und Details

- offener, durchdachter Grundriss mit klarer Raumstruktur
- großzügiger, lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich als zentraler Lebensmittelpunkt
- weitläufige Südterrasse mit angrenzendem, privatem und nicht einsehbarem Garten
- voll unterkellert mit zusätzlichem Wellnessbereich inklusive Sauna und Dusche
- vermietete Einliegerwohnung, 2013 umfangreich saniert, mit separatem Zugang
- ruhige Sackgassenlage in gewachsenem Wohnumfeld, fußläufig zum Zentrum
- Doppelgarage sowie zusätzlicher Außenstellplatz
- WEG Teilung möglich

Objektnummer: 26122017 - 86551 Aichach

Alles zum Standort

Die Stadt Aichach, malerisch gelegen, begeistert Besucher und Bewohner gleichermaßen mit ihrem charmanten Flair und einer einladenden Atmosphäre. Die historische Altstadt mit ihren liebevoll restaurierten Gebäuden und gemütlichen Gassen vermittelt ein lebendiges Gefühl von Tradition und Geschichte. Besonders hervorzuheben sind die beeindruckende Stadtpfarrkirche sowie das stimmungsvolle Stadtbild, die Aichach zu einem beliebten Ziel für Kultur- und Geschichtsliebhaber machen.

Darüber hinaus punktet Aichach mit einer ausgezeichneten Infrastruktur: Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten sowie öffentliche Verkehrsmittel sind bequem erreichbar und tragen maßgeblich zur hohen Lebensqualität bei.

In gewachsenem, ruhigem Wohnumfeld gelegen, verbindet die Immobilie Privatsphäre mit einer guten, fußläufigen Erreichbarkeit des Zentrums von Aichach sowie sämtlicher Infrastruktur wie Schulen und Kindergärten. Die Nähe zum Bahnhof und die gute Erreichbarkeit der nahegelegenen Autobahn sind weitere Pluspunkte.

Gleichzeitig überzeugt Aichach durch seine hervorragende Verkehrsanbindung: Das Zentrum Augsburgs ist in etwa 30 Minuten mit dem Auto erreichbar. Über die nahegelegene Autobahn A8 besteht zudem eine komfortable Verbindung nach München, das in rund 45 Minuten erreicht werden kann. Ergänzend sorgt der Bahnhof Aichach mit regelmäßigen Zugverbindungen, unter anderem nach Augsburg und Ingolstadt, für eine bequeme Anbindung an den regionalen und überregionalen Verkehr.

Der idyllische Aichacher Stadtpark bietet eine willkommene Erholungsoase für Ruhesuchende ebenso wie für Sportbegeisterte. Hier lässt es sich entspannt spazieren gehen, die gepflegten Sportanlagen nutzen oder einfach die grüne Umgebung genießen.

Objektnummer: 26122017 - 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 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: 26122017 - 86551 Aichach

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com