

Ustersbach

Komfortables Wohnhaus mit großer Gewerbefläche auf erweiterbarem Grundstück

Objektnummer: 22122148



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 749.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 167 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1095 m²

Objektnummer: 22122148 - 86514 Ustersbach

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

Objektnummer: 22122148 - 86514 Ustersbach

Auf einen Blick

Objektnummer	22122148	Kaufpreis	749.000 EUR
Wohnfläche	ca. 167 m ²	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Bauweise	Massiv
Zimmer	6	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche
Schlafzimmer	3		
Badezimmer	1		
Baujahr	1976		
Stellplatz	3 x Carport, 1 x Garage		

Objektnummer: 22122148 - 86514 Ustersbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	OEL	Endenergieverbrauch	173.90 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	26.01.2033	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 22122148 - 86514 Ustersbach

Die Immobilie



Objektnummer: 22122148 - 86514 Ustersbach

Ein erster Eindruck

In bester Nachbarschaft von Ustersbach befindet sich dieses charmante Einfamilienhaus mit individuell nutzbarer Gewerbefläche auf einem weitläufigen Grundstück mit Möglichkeit zur weiteren Bebauung. Aufgrund der praktischen Aufteilung lässt sich das Haus ganz nach Ihrem Bedarf sowohl zum Eigennutz als auch zur Kapitalanlage gestalten. Auch für Familien oder einen Mehrgenerationenhaushalt eignet sich diese Immobilie hervorragend - nicht nur durch die mögliche Erweiterung des Grundstücks um ca. 1000 m², sondern auch durch seine optimale Lage in der Nähe der Uniklinik, Schulen und Kitas. Das Erdgeschoss empfängt Sie freundlich und einladend und ist sowohl von der Gewerbeseite als auch vom Wohnhaus zugänglich. Diese Etage verfügt über den offenen Wohn-, Ess- und Kochbereich mit Zugang zur Terrasse sowie ein Gäste-WC. Die Gewerbefläche bietet Ihnen zwei separate, großzügige Räume sowie ein Büro und ein WC. Über das offene Treppenhaus gelangen Sie in die obere Etage des Hauses. Hier befinden sich drei gemütliche Schlafzimmer sowie das Tageslichtbad. Der Dachspitz ist ausgebaut und bietet weitere Fläche zur freien Gestaltung. Im Untergeschoss stehen Ihnen der Heiz- und Waschaum sowie ein weiteres Zimmer zur Verfügung. Außerdem bietet der Keller eine geräumige Lagermöglichkeit mit direkter Zufahrt durch ein Rolltor für den PKW, um ein einfaches Be- und Entladen zu gewährleisten. Eine Garage und drei Carports runden dieses ansprechende Immobilienangebot ab. Sollten wir Ihr Interesse mit diesem Angebot geweckt haben, so freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme über das Kontaktformular. Wir bitten Sie um Verständnis dafür, dass ausschließlich Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift, Telefonnummer, E-Mailadresse) bearbeitet werden können.

Objektnummer: 22122148 - 86514 Ustersbach

Ausstattung und Details

- Wohngebiet
- großzügiges Grundstück kann zusätzlich bebaut werden
- ideale Raumaufteilung
- Einbauküche
- Gäste-WC
- ausgebauter Dachspitz
- Terrasse
- Garage
- drei Carports
- separate Gewerbefläche mit Zugang zum Haus
- Gewerbefläche ebenfalls unterkellert mit großem Zugang von Außen
- Energiedaten Gewerbe:
Energieverbrauchsausweis, Endenergieverbrauch Wärme: 90,9 kWh/m²a,
Endenergieverbrauch Strom: 4,3 kWh/m²a, wesentlicher Energieträger Öl, Strom, BJ laut
Energieausweis: 1978
- Modernisierungen / Sanierungen:
2021:
 - * Ölbrenner
- 2019:
 - * Haustüre
 - * Bäder
 - * Wasserleitungen
 - * Fassade gestrichen
 - * Bodenbeläge im ganzen Haus
 - * Fenster im Obergeschoss

Objektnummer: 22122148 - 86514 Ustersbach

Alles zum Standort

Ustersbach liegt inmitten des Naturparks Augsburg Westliche Wälder, ca. 22 km westlich von Augsburg Mitte . Die geographische Lage Ustersbachs wird durch die Hügelkette geprägt, die den Südrand der Reichenau definiert. Ustersbach ist eine Gemeinde im schwäbischen Landkreis Augsburg. Die Gemeinde ist Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Gessertshausen. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Kindergarten und Schulen befinden sich im näheren Umkreis. Durch das Gemeindegebiet verlaufen die Bundesstraße 300 und die Bahnstrecke Augsburg–Ulm. Sie erreichen die A 8 über die nächstgelegenen Autobahnanschlusstellen Zusmarshausen und Adelsried.

Objektnummer: 22122148 - 86514 Ustersbach

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.1.2033. Endenergieverbrauch beträgt 173.90 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978. 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: 22122148 - 86514 Ustersbach

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse Augsburg

E-Mail: augsburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com