

Neusäß

# Wohnen am Kobelhang mit ca. 1.428 m<sup>2</sup> Grundstück – Potenzial für Ihre Wohnideen

Objektnummer: 25122050

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

KAUFPREIS: 1.450.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 169 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 1.428 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 25122050 - 86356 Neusäß**

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

**Objektnummer: 25122050 - 86356 Neusäß**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>25122050</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>1.450.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 169 m<sup>2</sup></b>	<b>Haus</b>	<b>Villa</b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>4</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>3</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Gäste-WC, Kamin</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>2</b>		
<b>Baujahr</b>	<b>1978</b>		
<b>Stellplatz</b>	<b>2 x Freiplatz, 2 x Garage</b>		

Objektnummer: 25122050 - 86356 Neusäß

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	146.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	06.05.2035	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1978

Objektnummer: 25122050 - 86356 Neusäß

## Die Immobilie



Objektnummer: 25122050 - 86356 Neusäß

## Die Immobilie



Objektnummer: 25122050 - 86356 Neusäß

## Die Immobilie



Objektnummer: 25122050 - 86356 Neusäß

## Die Immobilie



Objektnummer: 25122050 - 86356 Neusäß

## Die Immobilie



Objektnummer: 25122050 - 86356 Neusäß

## Die Immobilie



Objektnummer: 25122050 - 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 Bäcker-gasse | 86150 Augsburg | [augsburg@von-poll.com](mailto:augsburg@von-poll.com)

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD

[www.von-poll.com/augsburg](http://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: 25122050 - 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: 25122050 - 86356 Neusäß

## Grundrisse



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: 25122050 - 86356 Neusäß**

## Ein erster Eindruck

Dieses freistehende Haus auf einem ca. 1.428?m<sup>2</sup> großen Grundstück in ruhiger, gewachsener Wohnlage von Neusäß bietet Raum für viele Lebensideen – ob als Rückzugsort für Paare mit Anspruch oder als Zuhause mit Platz für Gäste, Hobbys und individuelle Entfaltung.

Das Erdgeschoss überzeugt mit einem großzügigen, hellen Wohnbereich, einem Kaminofen für gemütliche Abende und direktem Zugang zum Wintergarten mit Blick ins Grüne. Der angrenzende Essbereich und die Küche bilden den geselligen Mittelpunkt des Hauses. Besonders praktisch: Ein weiteres Zimmer mit eigenem Tageslichtbad und Ankleide bietet sich als ebenerdiger Schlafbereich oder separater Gästetrakt an. Ein Gäste-WC ist ebenfalls vorhanden.

Im teils ebenerdigen Untergeschoss – dank leichter Hanglage – befinden sich zwei vielseitig nutzbare Räume, ein weiteres Bad und viel Stauraum. Ob Homeoffice, Hobbyraum oder Ruhezone – hier ist vieles möglich.

Das Dachgeschoss eröffnet zusätzliches Ausbaupotenzial und bietet die Chance, weiteren Wohnraum zu schaffen – ganz nach Ihren Wünschen.

Der weitläufige Garten mit überdachter Terrasse ist ein echtes Highlight: viel Platz, viel Ruhe und jede Menge Möglichkeiten für Gartenfreunde, Erholungssuchende oder kreative Ideen im Freien. Eine große Doppelgarage rundet das Gesamtbild ab.

Das Haus befindet sich in einem teilweise renovierungsbedürftigen Zustand – ideal für alle, die Substanz mit Charakter schätzen und sich ihr Zuhause nach eigenen Vorstellungen gestalten möchten.

**Objektnummer: 25122050 - 86356 Neusäß**

## **Ausstattung und Details**

- beliebte Lage
- ideale Raumaufteilung
- Kaminofen
- Ausbaupotenzial im Dachgeschoss
- Wintergarten
- Alarmanlage
- Heizung 2016 erneuert
- Doppelgarage mit elektrischem Tor und Licht
- großzügiger Garten
- uneinsehbares Grundstück
- Anbau/Erweiterungsbau möglich
- Gartenhaus
- Gewächshaus
- renovierungsbedürftig

**Objektnummer: 25122050 - 86356 Neusäß**

## **Alles zum Standort**

**Diese Immobilie befindet sich in Neusäß, einer der gefragtesten Wohnlagen. Die Stadt vereint auf harmonische Weise naturnahes Wohnen, eine ausgezeichnete Infrastruktur und die Nähe zu urbanem Leben.**

**Die verkehrsgünstige Lage bietet eine ideale Anbindung an die Autobahn A8, wodurch sowohl die Augsburger Innenstadt als auch die Landeshauptstadt München in kurzer Zeit erreichbar sind. Der örtliche Bahnhof Neusäß ermöglicht zudem eine komfortable Anbindung an den regionalen Bahnverkehr.**

**In unmittelbarer Nähe finden sich zahlreiche Bildungsangebote, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten sowie zahlreiche Freizeit- und Erholungsräume. Die renommierte Universitätsklinik Augsburg liegt nur wenige Minuten entfernt und unterstreicht die Attraktivität des Standorts.**

**Die Umgebung besticht durch weitläufige Grünflächen, Waldgebiete und Spazierwege, ergänzt durch Freizeitangebote wie das Titania-Erlebnisbad, Tennis- und Sportanlagen.**

**Neusäß bietet ein ausgewogenes Lebensumfeld für Menschen, die Ruhe, Qualität und Nähe zur Stadt in einem bevorzugten Wohnumfeld schätzen.**

**Objektnummer: 25122050 - 86356 Neusäß**

## 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: 25122050 - 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)**