

Neusäß / Täferlingen – Neusäß

Attraktive Kapitalanlage: Kernsanierte 2-Zimmer-Wohnung mit Tiefgarage

Objektnummer: 25122152



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 250.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 54,6 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 25122152 - 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: 25122152 - 86356 Neusäß / Täfertingen – Neusäß

Auf einen Blick

Objektnummer	25122152
Wohnfläche	ca. 54,6 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1987
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	250.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25122152 - 86356 Neusäß / Täferlingen – Neusäß

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	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 / Täfertingen – Neusäß

Die Immobilie



Objektnummer: 25122152 - 86356 Neusäß / Täfertingen – Neusäß

Die Immobilie



Objektnummer: 25122152 - 86356 Neusäß / Täfertingen – Neusäß

Die Immobilie



VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

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: 25122152 - 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 Bäckergerasse | 86150 Augsburg | augsburg@von-poll.com

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com/augsburg

Objektnummer: 25122152 - 86356 Neusäß / Täfertingen – 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 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 / Täfertingen – 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 / Täferlingen – Neusäß

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich im Neusäßer Ortsteil Täferlingen, einer der besonders ruhigen und beliebten Wohnlagen im Nordwesten von Augsburg. Täferlingen 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 Täferlingen 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 Täferlingen zu einem besonders attraktiven Wohnort – ideal für Familien, Berufspendler und Naturliebhaber gleichermaßen.

Objektnummer: 25122152 - 86356 Neusäß / Täfertingen – Neusäß

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.5.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 124.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1987.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

Objektnummer: 25122152 - 86356 Neusäß / Täfertingen – 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com