

Aichach

# Ein Haus mit Substanz, Weite und außergewöhnlichen Perspektiven

Objektnummer: 26122017



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

**KAUFPREIS: 997.500 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 344 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 971 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26122017 - 86551 Aichach**

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

Objektnummer: 26122017 - 86551 Aichach

## Auf einen Blick

Objektnummer	26122017	Kaufpreis	997.500 EUR
Wohnfläche	ca. 344 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	9		
Schlafzimmer	4		
Badezimmer	4		
Baujahr	1972	Modernisierung / Sanierung	1999
Stellplatz	1 x Freiplatz, 2 x Garage	Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26122017 - 86551 Aichach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	177.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	28.11.2035	Energie-Effizienzklasse	F
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1971

Objektnummer: 26122017 - 86551 Aichach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26122017 - 86551 Aichach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26122017 - 86551 Aichach

## Die Immobilie



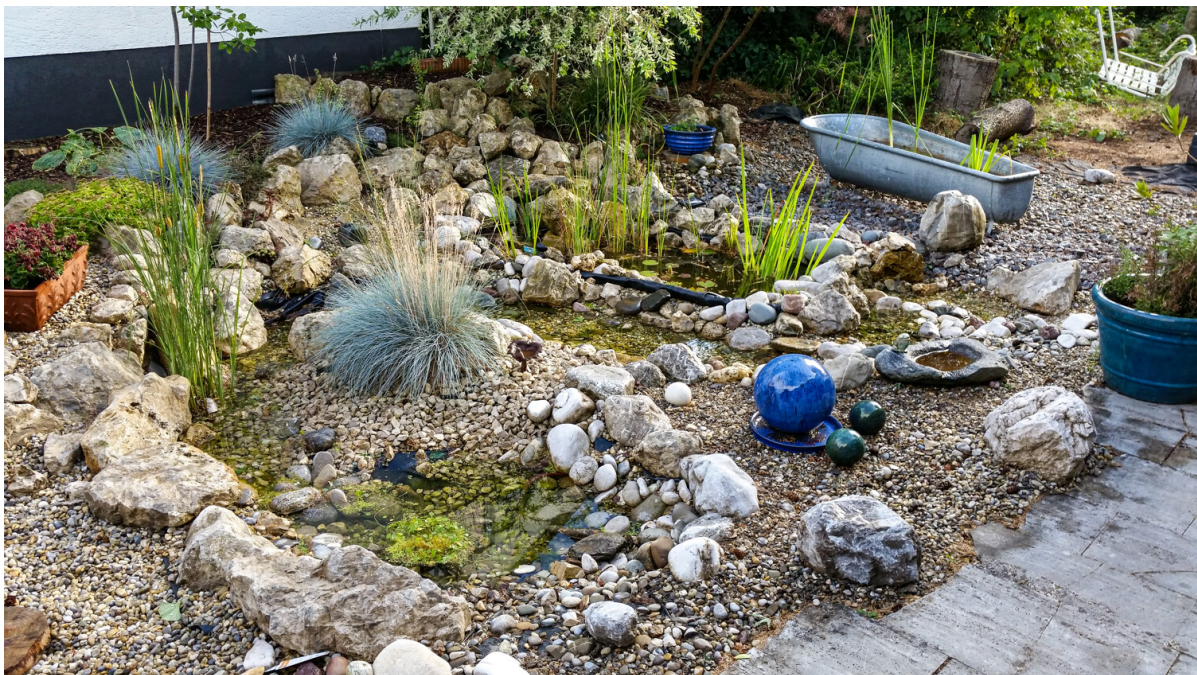
Objektnummer: 26122017 - 86551 Aichach

## Die Immobilie



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](mailto:augsburg@von-poll.com)

Leading  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN 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: 26122017 - 86551 Aichach

## 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: 26122017 - 86551 Aichach**

## Ein erster Eindruck

Das im Jahr 1972 errichtete und fortlaufend modernisierte Einfamilienhaus in ruhiger Sackgassenlage von Aichach präsentiert sich in gepflegtem Zustand und überzeugt durch seine solide, wertbeständige Bauweise. Modernisierungen – darunter die komplette Sanierung der ca. 95 m<sup>2</sup> großen Einliegerwohnung im Jahr 2013 – unterstreichen die nachhaltige Substanz und bieten eine gute Basis für individuelle Weiterentwicklungen. Mit insgesamt ca. 344 m<sup>2</sup> Wohnfläche vereint die Immobilie einen großzügigen Hauptwohnbereich mit einer eigenständig nutzbaren Einliegerwohnung samt separatem Zugang und richtet sich an Käufer mit gehobenen Ansprüchen an Wohnqualität und Flexibilität.

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. Die klare Raumstruktur verbindet Offenheit mit Wohnkomfort. Ein zusätzliches Zimmer im Erdgeschoss mit eigenem Bad eignet sich ideal als Gästezimmer, Homeoffice oder separater Arbeitsbereich. Im Obergeschoss schaffen die sichtbare Dachkonstruktion, großzügige Räume und viel Tageslicht eine besondere Wohnatmosphäre. Zwei weitere Bäder sowie ein separates WC gewährleisten hohen Alltagskomfort.

Die besondere Qualität dieser Immobilie liegt in ihrer vielseitigen Nutzbarkeit. Die separate Einliegerwohnung ermöglicht eine klare Trennung zwischen privatem Wohnen und beruflicher Nutzung.

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.

Darüber hinaus eröffnet die modernisierte Einliegerwohnung wirtschaftliche Perspektiven – etwa durch Vermietung zur Reduzierung der Finanzierungsbelastung oder zur Generierung langfristiger Mieteinnahmen. So verbindet die Immobilie Wohnqualität mit strategischer Investitionslogik.

Das voll unterkellerte Haus bietet umfangreiche Nutz- und Abstellflächen. Ein ca. 40 m<sup>2</sup> 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 Anwesen zu einer seltenen Gelegenheit für Käufer, die nicht nur großzügigen Wohnraum, sondern ein langfristig tragfähiges Lebens- oder Nutzungskonzept suchen.

In gewachsenem, ruhigem Wohnumfeld gelegen, verbindet die Immobilie Privatsphäre mit einer guten Erreichbarkeit des Zentrums von Aichach sowie sämtlicher Infrastruktur. Eine Immobilie dieser Größe, Flexibilität und Lagequalität bietet Raum für individuelle Lebensentwürfe mit nachhaltiger Perspektive.

**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.

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 vorbehaltenlich 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 Bäckergergasse, 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)