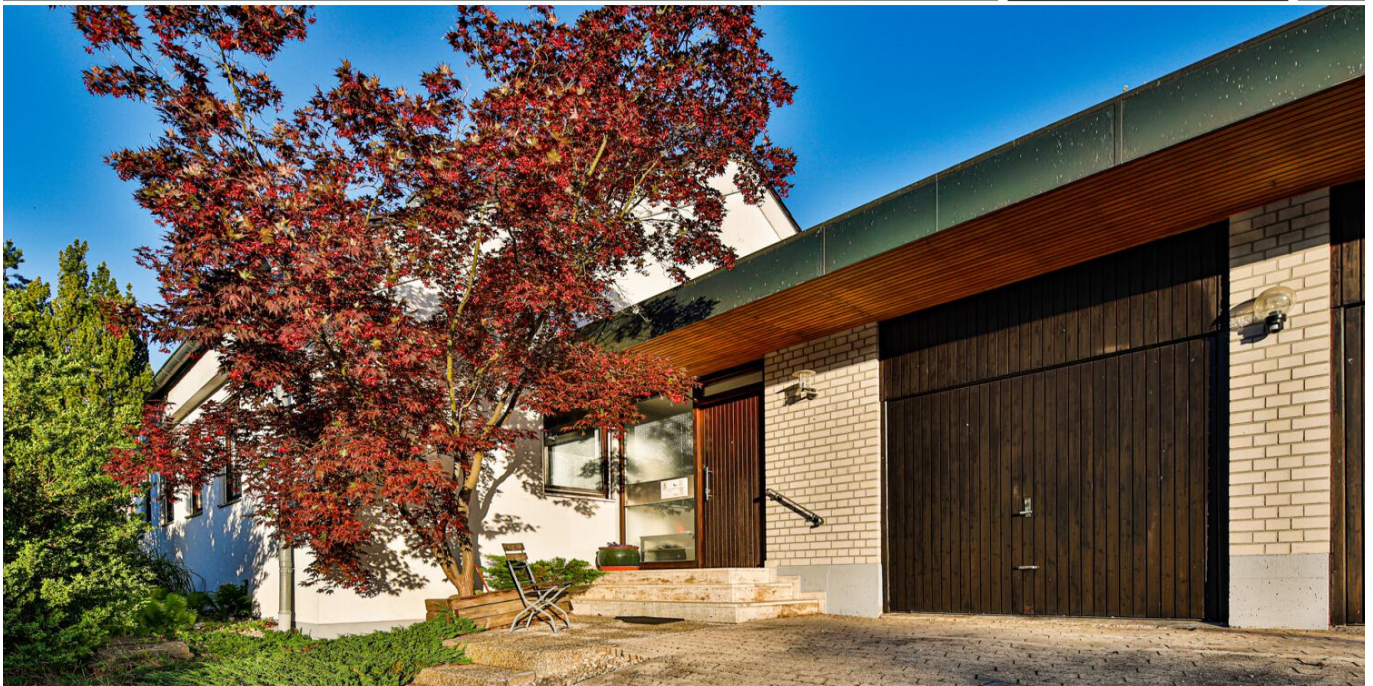


Aichach

# 249m<sup>2</sup> Wohnhaus + separater Einliegerwohnung - Wohnen, Arbeiten oder Vermieten unter einem Dach

Objektnummer: 26122017



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

**KAUFPREIS: 895.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 344 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 971 m<sup>2</sup>**

**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

<b>Objektnummer</b>	<b>26122017</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>895.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 344 m<sup>2</sup></b>	<b>Haus</b>	<b>Einfamilienhaus</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>10</b>	<b>Modernisierung / Sanierung</b>	<b>2013</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>4</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>4</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Garten-/mitbenutzung, Einbauküche</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1972</b>		
<b>Stellplatz</b>	<b>1 x Freiplatz, 2 x Garage</b>		

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
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 Bäckergasse | 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

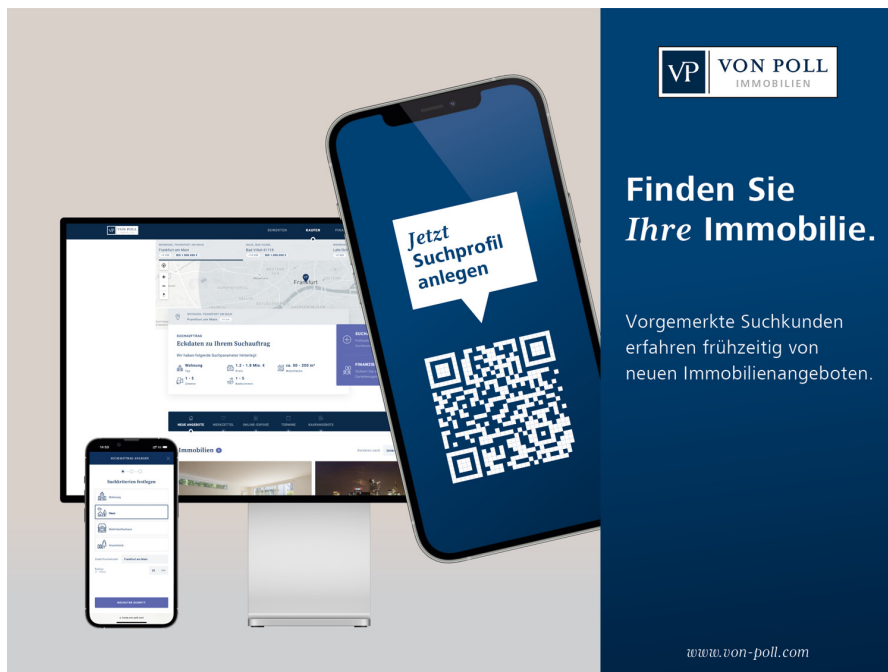
**von Poll Immobilien**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25  
GÜLTIG BIS: 10/26

Objektnummer: 26122017 - 86551 Aichach

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

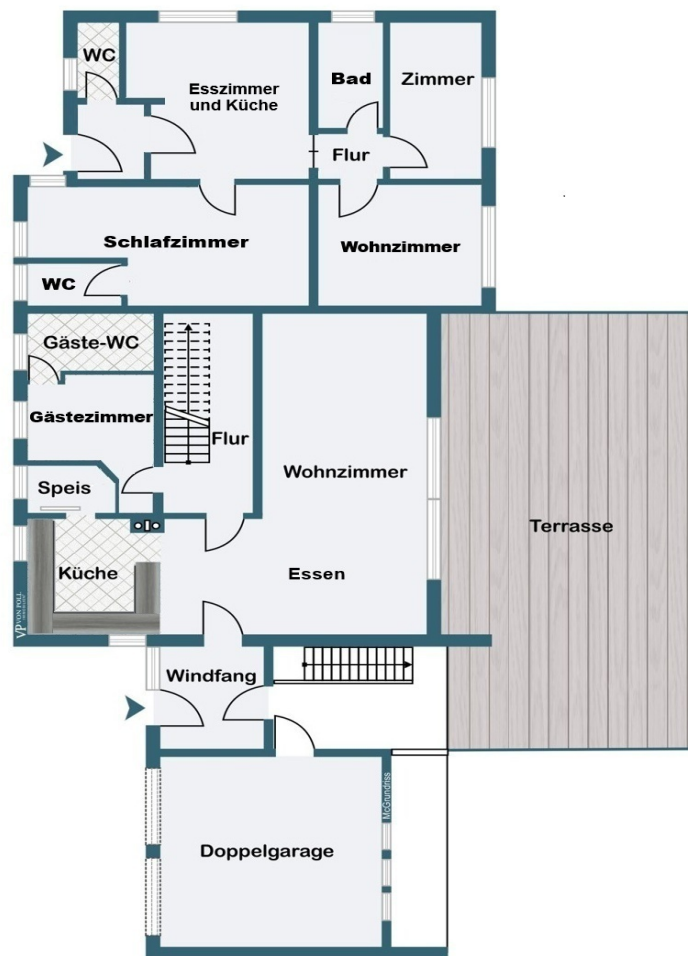
**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Objektnummer: 26122017 - 86551 Aichach

## 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> (6 Zimmer) für die Hauptwohnung und 95 m<sup>2</sup> (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 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 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](mailto:augsburg@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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