

Neusäß

Ein Zuhause zum Ankommen – stilvoll modernisiert und sofort bezugsbereit

Objektnummer: 26122081



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 630.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 127 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 383 m²

Objektnummer: 26122081 - 86356 Neusäß

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

Objektnummer: 26122081 - 86356 Neusäß

Auf einen Blick

Objektnummer	26122081	Kaufpreis	630.000 EUR
Wohnfläche	ca. 127 m²	Haus	Doppelhaushälfte
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	4	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC
Badezimmer	1		
Baujahr	1967		
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage		

Objektnummer: 26122081 - 86356 Neusäß

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer	Endenergiebedarf	119.00 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	15.07.2029	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1967

Objektnummer: 26122081 - 86356 Neusäß

Die Immobilie



Objektnummer: 26122081 - 86356 Neusäß

Die Immobilie



Objektnummer: 26122081 - 86356 Neusäß

Die Immobilie



Objektnummer: 26122081 - 86356 Neusäß

Die Immobilie



Objektnummer: 26122081 - 86356 Neusäß

Die Immobilie



Objektnummer: 26122081 - 86356 Neusäß

Ein erster Eindruck

Diese im Jahr 2019 umfassend sanierte Doppelhaushälfte verbindet zeitlose Eleganz mit modernem Wohnkomfort und einer durchdachten Raumaufteilung. In einer beliebten Wohnlage gelegen, erwartet Sie eine Immobilie, die durch ihre harmonische Atmosphäre, hochwertige Modernisierung und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten überzeugt.

Bereits beim Betreten entfaltet sich ein Wohngefühl, das von Helligkeit, Offenheit und einer gelungenen Grundrissgestaltung geprägt ist. Die Wohnbereiche gehen fließend ineinander über und schaffen ein Ambiente, das gleichermaßen Geborgenheit und Großzügigkeit vermittelt.

Das Wohn- und Esszimmer öffnet sich zur sonnigen Terrasse und erweitert den Lebensraum auf angenehme Weise ins Freie.

Im Obergeschoss erwarten Sie drei gut geschnittene Zimmer sowie ein stilvoll gestaltetes Badezimmer mit Badewanne und Dusche, das zeitlose Eleganz mit hohem Wohnkomfort verbindet.

Auch das Dachgeschoss eröffnet attraktive Perspektiven. Ob als großzügiger Rückzugsbereich, Homeoffice, Jugendbereich oder Gästebereich – hier stehen Ihnen vielfältige Möglichkeiten offen, den Wohnraum individuell an Ihre Bedürfnisse anzupassen. Bereits verlegte Leitungen für ein zusätzliches Badezimmer schaffen dafür ideale Voraussetzungen und bieten zusätzlichen Gestaltungsspielraum.

Eine Garage sowie zwei weitere Außenstellplätze runden dieses attraktive Gesamtangebot komfortabel ab.

Diese Immobilie vereint hochwertige Modernisierung, ein stimmiges Wohnkonzept und flexible Nutzungsmöglichkeiten zu einem Zuhause, das sowohl heute als auch in Zukunft höchsten Wohnansprüchen gerecht wird.

Objektnummer: 26122081 - 86356 Neusäß

Ausstattung und Details

- beliebte Lage
- sofort bezugsfertig
- 2019 komplett saniert
- großzügige Raumaufteilung
- Badezimmer mit Wanne, Dusche und Fußbodenheizung
- Gäste- WC
- ausgebautes Dachgeschoss
- Leitungen für ein weiteres Bad im Dachgeschoss verlegt
- Balkon
- Terrasse
- Gartengerätehaus
- Garage mit 2 zusätzlichen Außenstellplätzen

Objektnummer: 26122081 - 86356 Neusäß

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer gewachsenen und beliebten Wohnlage von Neusäß, einer der gefragtesten Wohnadressen im westlichen Umland von Augsburg. Das Umfeld ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern, viel Grün und einer angenehmen Nachbarschaft, die ein ruhiges und familienfreundliches Wohnumfeld schafft.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie zahlreiche weitere Dienstleistungsangebote befinden sich in der näheren Umgebung und sind bequem erreichbar. Familien profitieren zudem von einem vielfältigen Bildungs- und Betreuungsangebot mit Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführenden Schulen.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Die Augsburger Innenstadt ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln in kurzer Zeit erreichbar. Der Bahnhof Neusäß mit Regionalbahnanschluss sowie mehrere Buslinien sorgen für eine komfortable Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Über die Bundesstraße B300 und die nahegelegene Autobahn A8 bestehen zudem schnelle Verbindungen in Richtung München, Ulm und die gesamte Region.

Ein besonderer Vorzug dieser Wohnlage ist der hohe Freizeit- und Erholungswert. Die nahegelegenen Westlichen Wälder, zahlreiche Spazier- und Radwege sowie vielfältige Sport- und Freizeitmöglichkeiten laden zu aktiver Erholung in der Natur ein. Gleichzeitig profitieren Bewohner von der Nähe zum Universitätsklinikum Augsburg, das den Standort zusätzlich aufwertet.

Insgesamt verbindet diese Lage eine ausgezeichnete Infrastruktur mit naturnahem Wohnen und hoher Lebensqualität – eine ideale Kombination für Familien, Berufstätige und alle, die ruhiges Wohnen mit kurzen Wegen verbinden möchten.

Objektnummer: 26122081 - 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: 26122081 - 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com