

Ried / Baidlkirch

Reserviert: Großzügiges Einfamilienhaus in ruhiger Lage

Objektnummer: 24122045

RESERVIERT



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 780.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 360,62 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 638 m²

Objektnummer: 24122045 - 86510 Ried / Baindlkirch

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

Objektnummer: 24122045 - 86510 Ried / Baindlkirch

Auf einen Blick

Objektnummer	24122045
Wohnfläche	ca. 360,62 m ²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1998
Stellplatz	4 x Garage

Kaufpreis	780.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m ²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24122045 - 86510 Ried / Baindlkirch

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	FLUESSIGGAS	Endenergieverbrauch	93.40 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	19.09.2033	Energie-Effizienzklasse	C

Objektnummer: 24122045 - 86510 Ried / Baindlkirch

Die Immobilie



Objektnummer: 24122045 - 86510 Ried / Baindlkirch

Die Immobilie



Objektnummer: 24122045 - 86510 Ried / Baindlkirch

Die Immobilie



Objektnummer: 24122045 - 86510 Ried / Baidlkirch

Die Immobilie



Capital



MAKLER-KOMPASS

HEFT 10/2023

Top-Makler Augsburg



Höchstnote für

von Poll Immobilien

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24

Objektnummer: 24122045 - 86510 Ried / Baidlkirch

Die Immobilie



VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

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 Bäckerstraße | 86150 Augsburg | augsburg@von-poll.com

Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD®

www.von-poll.com/augsburg

Objektnummer: 24122045 - 86510 Ried / Baidlkirch

Ein erster Eindruck

Dieses großzügige Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 360 m² befindet sich auf einem ca. 700 m² großen Grundstück und wurde im Jahr 1998 erbaut. Das Haus ist in einem guten Zustand und besticht durch eine gehobene und einzigartige Ausstattungsqualität. Das Haus verfügt über insgesamt sieben Zimmer, darunter drei Schlafzimmer und zwei Badezimmer sowie ein Gäste-WC. Eine Terrasse und ein Balkon bieten Platz für gemütliche Stunden im Freien. Die Beheizung erfolgt über einen Kachelofen, eine Zentral- sowie Fußbodenheizung. Die Raumaufteilung ist optimal gestaltet und bietet genügend Platz für eine Familie. Die Zimmer sind hell und freundlich gestaltet, wodurch eine angenehme Wohnatmosphäre entsteht. Große Fensterflächen sorgen für ausreichend Tageslicht und bieten einen schönen Ausblick ins Grüne. Der großzügige Wohn- /Essbereich bietet ausreichend Platz und den direkten Zugang zur Terrasse. Highlight dieser Immobilie sind unter anderem der Weinkeller, der Wellnessbereich mit Whirlpool, Sauna und die Galerie im Obergeschoss. Das Grundstück um das Haus herum bietet ausreichend Platz für Gartenliebhaber, die hier ihre grüne Oase gestalten können. Eine gepflegte Außenanlage rundet das Gesamtbild des Anwesens ab und lädt zum Verweilen im Freien ein. Insgesamt präsentiert sich dieses Einfamilienhaus als attraktive Immobilie mit einer optimalen Raumaufteilung, gehobener Ausstattung und einem ansprechenden Grundstück. Ideal für Familien, die auf der Suche nach einem neuen Zuhause sind und Wert auf Komfort und Wohnqualität legen.

Objektnummer: 24122045 - 86510 Ried / Baindlkirch

Ausstattung und Details

- ruhige Lage
- optimale Raumaufteilung
- großer Wohn-/ Essbereich mit Einbauküche
- 2 moderne Tageslichtbäder mit Badewanne, WC und Waschbecken
- Gäste-WC
- Einbauküche
- Balkon
- Terrasse
- Weinkeller
- Whirlpool mit Wellnessbereich im Keller
- Galerie
- Kachelofen
- Fußbodenheizung
- Sauna
- Solaranlage
- Gartenteich
- Stauraum im Dachspitz zur individuellen Nutzung
- Doppelgarage mit angrenzender Werkstatt und weiteren Stellplätzen

Objektnummer: 24122045 - 86510 Ried / Baindlkirch

Alles zum Standort

Dieses Objekt liegt in der beliebten Gemeinde Baindlkirch, die sich im Herzen einer malerischen Landschaft im Landkreis Aichach-Friedberg befindet. Die ruhige und familienfreundliche Nachbarschaft bietet eine angenehme Atmosphäre und ist ideal für alle, die ein Leben in einer naturnahen Umgebung suchen. Baindlkirch/Ried zeichnet sich durch eine hervorragende Infrastruktur, gute Verkehrsanbindungen und eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen aus. Durch die nahegelegene B2 und A8 eignet sich die Lage auch ideal für Pendler nach Augsburg (ca. 25 km) oder München (ca. 35 km). Die nächstgelegenen Bahnhöfe mit Zugverbindungen nach München und Augsburg befinden sich in Mering und Kissing, je 5 km entfernt.

Objektnummer: 24122045 - 86510 Ried / Baidlkirch

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.9.2033. Endenergieverbrauch beträgt 93.40 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Flüssiggas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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: 24122045 - 86510 Ried / Baidlkirch

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse Augsburg

E-Mail: augsburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com