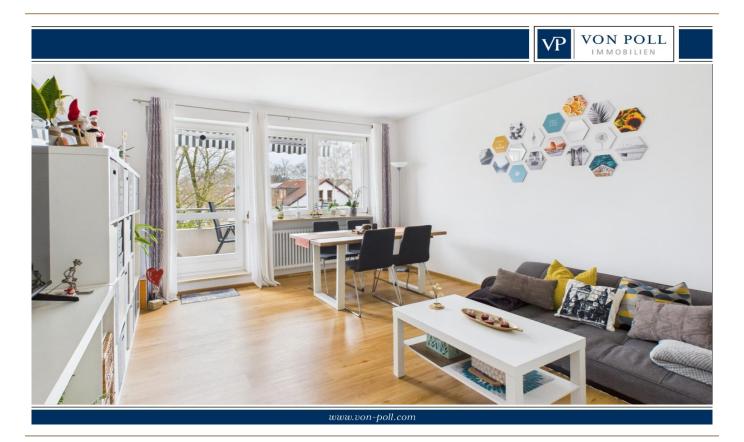


Neusäß / Täfertingen – Neusäß

Attraktive Kapitalanlage: Kernsanierte 2-Zimmer-Wohnung mit Tiefgarage

Objektnummer: 25122152



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



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



Auf einen Blick

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

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



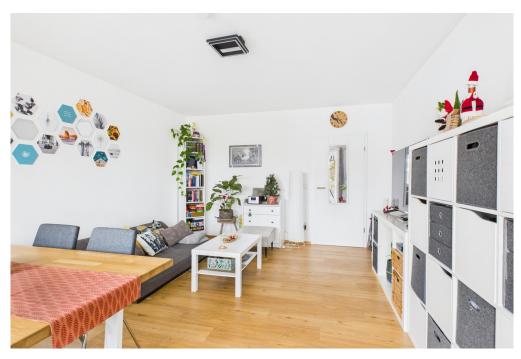
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	08.05.2028
Befeuerung	Gas

Verbrauchsausweis
124.00 kWh/m²a
D
1987

























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.



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



Alles zum Standort

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



Sonstige Angaben

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 It. Energieausweis ist 1987.

Die Energieeffizienzklasse ist D.



Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergasse, 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