

Aichach

# Sofort bezugsbereit - lichtdurchflutetes Zuhause mit Charme

Objektnummer: 25122142



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

**KAUFPREIS: 695.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 110 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 610 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25122142 - 86551 Aichach**

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

**Objektnummer: 25122142 - 86551 Aichach**

## Auf einen Blick

|              |                        |
|--------------|------------------------|
| Objektnummer | 25122142               |
| Wohnfläche   | ca. 110 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Satteldach             |
| Zimmer       | 5                      |
| Schlafzimmer | 2                      |
| Badezimmer   | 2                      |
| Baujahr      | 1999                   |

|                       |                                                                                    |
|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | 695.000 EUR                                                                        |
| Haustyp               | Einfamilienhaus                                                                    |
| Provision             | Käuferprovision beträgt<br>3,57 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | gepflegt                                                                           |
| Ausstattung           | Terrasse, Gäste-WC,<br>Kamin, Einbauküche,<br>Balkon                               |

**Objektnummer: 25122142 - 86551 Aichach**

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |
|----------------------------|------------|
| Wesentlicher Energieträger | Öl         |
| Energieausweis gültig bis  | 28.07.2035 |
| Befuerung                  | Öl         |

|                             |                   |
|-----------------------------|-------------------|
| Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Endenergie-verbrauch        | 154.10 kWh/m²a    |
| Energie-Effizienzklasse     | E                 |
| Baujahr laut Energieausweis | 1999              |

Objektnummer: 25122142 - 86551 Aichach

## Die Immobilie



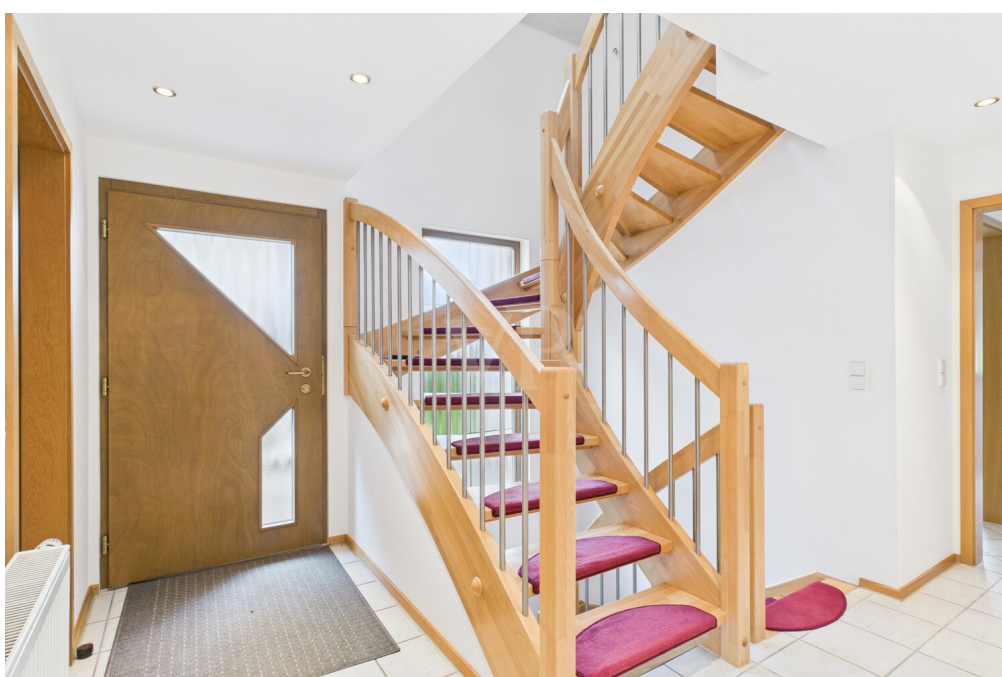
Objektnummer: 25122142 - 86551 Aichach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25122142 - 86551 Aichach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25122142 - 86551 Aichach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25122142 - 86551 Aichach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25122142 - 86551 Aichach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25122142 - 86551 Aichach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25122142 - 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  
IN THE WORLD

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

# Capital



MAKLER-KOMPASS  
WOHNEN

Top-Makler Augsburg



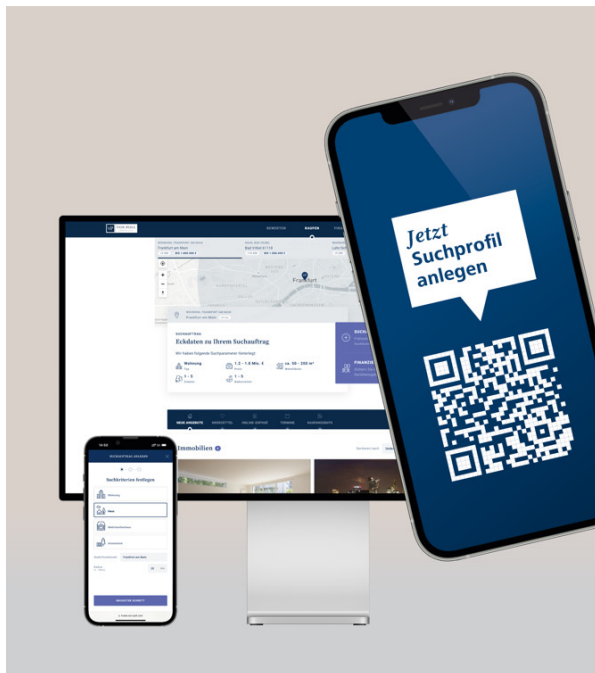
Höchstnote für  
von Poll Immobilien

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25  
GÜLTIG BIS: 10/26

Objektnummer: 25122142 - 86551 Aichach

## Die Immobilie



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

**Objektnummer: 25122142 - 86551 Aichach**

## Ein erster Eindruck

Dieses ansprechende Einfamilienhaus befindet sich in Aichach - im beliebten Ortsteil Algertshausen - und überzeugt mit einer warmen, einladenden Atmosphäre sowie einer durchdachten Raumaufteilung.

Im Erdgeschoss empfängt Sie der lichtdurchflutete Wohnbereich mit Kachelofen und Wintergarten – ein Ort zum Wohlfühlen und Verweilen. Der angrenzende Kochbereich, zwei weitere Zimmer sowie ein Badezimmer mit Dusche ergänzen diese Etage und bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Familien oder Paare.

Das Obergeschoss präsentiert sich mit zwei großzügigen Schlafzimmern und Zugang zu einem Balkon. Außerdem finden Sie ein weiteres Tageslichtbadezimmer mit Badewanne und Dusche, welches zusätzlichen Komfort für die gesamte Familie bietet.

Im Untergeschoss lässt sich der Hobbyraum vielseitig nutzen. Ergänzend gibt es weitere Stauräume und Technikbereiche, die Ordnung und Platz schaffen.

Der Außenbereich rundet das Gesamtbild liebevoll ab: Ein idyllischer Teich im Garten schafft eine ruhige Oase, während die Garage praktisch direkt am Haus angrenzt.

Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie und vereinbaren Sie einen persönlichen Besichtigungstermin.

**Objektnummer: 25122142 - 86551 Aichach**

## **Ausstattung und Details**

- Ideale Raumaufteilung
- Kachelofen
- Einbauküche
- Elektrische Rollläden
- Lüftungsanlage
- Alarmanlage
- PV-Anlage
- Gäste-WC mit Dusche
- Untergeschoss mit Hobbyraum
- Heller Wohnbereich mit bodentiefen Fenstern
- Wintergarten
- Balkon
- Schön angelegter Garten mit Teich
- Garage

**Objektnummer: 25122142 - 86551 Aichach**

## **Alles zum Standort**

Die altbayerische Herzogstadt Aichach liegt im Städtedreieck München - Augsburg - Ingolstadt idyllisch am Flüsschen Paar.

Aichach bietet Ihnen mit seinen rund 21.000 Einwohnern alle Geschäfte des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Drogerien, Apotheken, Bäcker, Metzger, Banken, Allgemeinmediziner und Fachärzte sowie ein renommiertes neues Krankenhaus. Die historische Altstadt mit seinen vielseitigen Kneipen und Restaurants in den mittelalterlichen Gassen lädt zum romantischen Bummeln ein. Das nahe gelegene Unterwittelsbacher Schloss der Kaiserin Sissi bietet zahlreiche Ausstellungen und versetzt Sie zurück in eine prunkvolle Zeit.

Kindergärten und -krippen, Kitas sowie eine Grund - und Mittelschule als auch weiterführende Schulen (Realschule und Gymnasium) befinden sich ebenfalls hier.

Mit der nur wenige Minuten entfernten Regionalbahn gelangen Sie stressfrei in Richtung Augsburg (25 Min.) und Ingolstadt (35 Min.). Über die ausgebaute B 300 und die nur wenige Kilometer entfernte Autobahn A8 erreichen Sie mit dem PKW in ca. 25 Minuten Augsburg oder in ca. 35 Minuten München.

Rund um Aichach finden Sie eine hügelige Landschaft mit zahlreichen Rad- und Wanderwegen, ein Walderlebnispfad bietet besondere Herausforderungen. Hier können Naturliebhaber ihre Freizeit aktiv gestalten oder sich bei langen Spaziergängen entspannen.

**Objektnummer: 25122142 - 86551 Aichach**

## Sonstige Angaben

**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 Handelsregistrauszugs, 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: 25122142 - 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)**