

Neusäß

Einfamilienhaus in bester Nachbarschaft

Objektnummer: 26122032



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 695.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 147 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 614 m²

Objektnummer: 26122032 - 86356 Neusäß

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

Objektnummer: 26122032 - 86356 Neusäß

Auf einen Blick

Objektnummer	26122032	Kaufpreis	695.000 EUR
Wohnfläche	ca. 147 m²	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	4	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon
Badezimmer	1		
Baujahr	1964		
Stellplatz	1 x Garage		

Objektnummer: 26122032 - 86356 Neusäß

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	245.50 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	27.01.2035	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1964

Objektnummer: 26122032 - 86356 Neusäß

Die Immobilie



Objektnummer: 26122032 - 86356 Neusäß

Die Immobilie



Objektnummer: 26122032 - 86356 Neusäß

Die Immobilie



Objektnummer: 26122032 - 86356 Neusäß

Die Immobilie



Objektnummer: 26122032 - 86356 Neusäß

Die Immobilie



Objektnummer: 26122032 - 86356 Neusäß

Die Immobilie



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: 26122032 - 86356 Neusäß

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

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD

www.von-poll.com/augsburg

VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Objektnummer: 26122032 - 86356 Neusäß

Ein erster Eindruck

In familienfreundlicher, beliebter und ruhiger Wohnlage präsentiert sich dieses gepflegte Einfamilienhaus als ideales Zuhause für Paare oder Familien, die Wert auf ein angenehmes Wohnumfeld legen.

Bereits beim Betreten überzeugt die funktionale und zugleich harmonische Grundrissgestaltung.

Das Erdgeschoss bildet den Mittelpunkt des Hauses: Der großzügige Wohn- und Essbereich mit Kachelofen und gemütlichem Erker schafft eine helle und freundliche Atmosphäre. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse und in den Gartenbereich.

Die Einbauküche mit Durchreiche und Speisekammer fügt sich in das Raumkonzept ein.

Im Dachgeschoss stehen Ihnen zwei gut geschnittene Zimmer zur Verfügung, die flexibel als Schlaf-, Kinder-, Gästezimmer oder Büro genutzt werden können. Ergänzt wird diese Ebene durch ein Bad.

Ein ausgebauter Spitzboden erweitert das Raumangebot um zwei weitere Zimmer.

Das Haus ist vollständig unterkellert und eröffnet damit weitere Nutzflächen, sei es als Hobbyraum, Vorratsraum oder zur individuellen Gestaltung.

Eine Garage rundet das Gesamtbild ab.

Insgesamt vereint diese Immobilie eine begehrte, ruhige Lage mit einer optimalen Raumaufteilung und bietet beste Voraussetzungen für ein langfristiges Zuhause mit hoher Lebensqualität.

Objektnummer: 26122032 - 86356 Neusäß

Ausstattung und Details

- beliebte und ruhige Lage
- optimale Raumaufteilung
- Einbauküche
- Speisekammer
- offener Wohn- und Essbereich mit Erker
- Kachelofen
- Balkon
- Terrasse
- voll unterkellert
- Garage
- Solaranlage

Objektnummer: 26122032 - 86356 Neusäß

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und gewachsener Wohnlage im beliebten Neusäß - Steppach.

Die Umgebung ist geprägt von einer angenehmen Nachbarschaft, gepflegten Wohnhäusern sowie einem hohen Grünanteil.

Ein besonderer Standortvorteil ist die Nähe zu den weitläufigen Naturflächen der Westlichen Wälder sowie zum beliebten Kobelwald. Beide Naherholungsgebiete bieten ideale Voraussetzungen für Spaziergänge, Joggingrunden, Radtouren oder entspannte Stunden im Grünen. Die Kombination aus naturnahem Wohnen und urbaner Infrastruktur verleiht dieser Lage einen besonders hohen Wohn- und Freizeitwert.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Bäckereien, Apotheken sowie Ärzte sind bequem erreichbar. Kindergärten und Schulen befinden sich ebenfalls in der näheren Umgebung und unterstreichen die Familienfreundlichkeit des Standorts.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut, sodass die Augsburger Innenstadt in kurzer Zeit bequem erreichbar ist. Über die nahegelegene B17 sowie die Autobahn A8 besteht zudem eine komfortable Verbindung in Richtung München und Ulm.

Insgesamt überzeugt die Lage durch die gelungene Verbindung von Ruhe, Natur und Infrastruktur – ideal für alle, die naturnah wohnen und dennoch auf eine gute Erreichbarkeit nicht verzichten möchten.

Objektnummer: 26122032 - 86356 Neusäß

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 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: 26122032 - 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