

Neusäß / Hainhofen

# Reserviert: Wohnqualität in Neusäß: mit Solarthermie

Property ID: 23122146

RESERVIERT



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

**PURCHASE PRICE: 620.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 145 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 300 m<sup>2</sup>**

Property ID: 23122146 - 86356 Neusäß / Hainhofen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 23122146 - 86356 Neusäß / Hainhofen

## At a glance

Property ID	23122146	Purchase Price	620.000 EUR
Living Space	ca. 145 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Construction method	Solid
Available from	According to the arrangement	Usable Space	ca. 0 m <sup>2</sup>
Rooms	6	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Bedrooms	5		
Bathrooms	2		
Year of construction	1997		
Type of parking	2 x Underground car park, 15000 EUR (Sale)		

Property ID: 23122146 - 86356 Neusäß / Hainhofen

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	OEL	Final energy consumption	118.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	15.11.2027	Energy efficiency class	D
Power Source	Oil		

Property ID: 23122146 - 86356 Neusäß / Hainhofen

## The property



Property ID: 23122146 - 86356 Neusäß / Hainhofen

## The property



Property ID: 23122146 - 86356 Neusäß / Hainhofen

## The property



Property ID: 23122146 - 86356 Neusäß / Hainhofen

## The property



Property ID: 23122146 - 86356 Neusäß / Hainhofen

## The property



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2023

**Top-Makler Augsburg**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien**

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24

Property ID: 23122146 - 86356 Neusäß / Hainhofen

## The property



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](mailto:augsburg@von-poll.com)

Leading  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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

VON POLL  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Jetzt  
Suchprofil  
anlegen

Property ID: 23122146 - 86356 Neusäß / Hainhofen

## A first impression

Das charmante Stadthaus mit Sonnengarten befindet sich in einer sehr begehrten Lage in Neusäß-Hainhofen. Diese Immobilie ist ein richtiges Raumwunder und bietet Ihnen eine Wohnfläche von ca. 145 m<sup>2</sup>, die geschickt auf 6 Zimmer aufgeteilt sind: Kochen und Wohnen sowie der Zugang zum Garten befinden sich im Erdgeschoss. Im Obergeschoss erwarten Sie 3 weitere Räume mit herrlichem Blick in den Garten, sowie das Bad mit Badewanne und Dusche. Das Dachgeschoss ist ausgebaut und bietet mit zwei weiteren Zimmern viel Platz für Wohnen, Arbeiten oder für Gäste mit einem weiteren Duschbad und WC. Abgerundet wird dieses Angebot mit 2 Tiefgaragenstellplätzen, die Sie direkt und bequem vom Haus aus über den Kellerbereich erreichen. Im Keller steht Ihnen weiterhin ein Hauswirtschaftsraum und ein Kellerraum zur Verfügung. Die Heizung wurde im Jahr 2021 erneuert, ein neuer Energieausweis wird erstellt. Der Energieverbrauch ist seitdem deutlich gesunken. Die Wohnanlage bietet einen ca 1000 qm- großen gemeinsamen Garten, der insbesondere für kleinere Kinder ideal ist. Das Haus ist ab sofort bezugsbereit, Sie können unverzüglich einen Besichtigungstermin vereinbaren.

Property ID: 23122146 - 86356 Neusäß / Hainhofen

## Details of amenities

- sofort bezugsbereit
- ruhige und begehrte Wohnlage
- gewachsenes Wohngebiet
- neue Gasheizung in 2021, deutlich geringerer Verbrauch
- kleiner Sonnengarten mit Gartenhaus
- Einbauküche
- 2 Bäder und ein Gäste-WC
- Parkett
- 1 Balkonzimmer
- Solarthermie für die Warmwasseraufbereitung
- isolierter, beleuchteter Speicherraum im Dachspitz
- 2 Tiefgaragenstellplätze, die direkt vom Haus erreichbar sind
- ausgebauter Dachgeschoss mit Duschbad
- ca 1.000qm-großer Gemeinschaftsgarten
- Nahe Uniklinikum
- Nähe A 8 und B17

Property ID: 23122146 - 86356 Neusäß / Hainhofen

## All about the location

Neusäß – die zweitgrößte Stadt in Landkreis Augsburg mit 21.000 Einwohnern ist bekannt für seine zahlreichen unterschiedlichen Schulen und das staatliche Berufsschulzentrum. Hier sind die Vorteile der nahen Großstadt und der ursprünglichen Natur zu finden und bietet den Einwohnern ein großes Stück Lebensqualität. Gute Verkehrsanbindung mit dem Auto oder auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln nach Augsburg oder München ziehen Pendler und Familien in die vielseitige lebendige Stadt. Schulen und Kindergarten, Geschäfte des täglichen Bedarfs findet man in bequemer Reichweite.

Property ID: 23122146 - 86356 Neusäß / Hainhofen

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.11.2027.  
Endenergieverbrauch beträgt 118.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997. Die  
Energieeffizienzklasse ist D.

Property ID: 23122146 - 86356 Neusäß / Hainhofen

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Gabriele Gräf

---

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse Augsburg

E-Mail: [augsburg@von-poll.com](mailto:augsburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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