

Obergriesbach – Dasing

# Stylish terraced house with high-quality fittings

Property ID: 25122078



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

PURCHASE PRICE: 529.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 111,25 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 160 m<sup>2</sup>

Property ID: 25122078 - 86573 Obergriesbach – Dasing

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

Property ID: 25122078 - 86573 Obergriesbach – Dasing

## At a glance

Property ID	25122078
Living Space	ca. 111,25 m <sup>2</sup>
Roof Type	Gabled roof
Rooms	4
Bedrooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	2023

Purchase Price	529.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Like new
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC

Property ID: 25122078 - 86573 Obergriesbach – Dasing

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Electricity	Final Energy Demand	20.51 kWh/m²a
Energy certificate valid until	28.01.2034	Energy efficiency class	A+
Power Source	Electric	Year of construction according to energy certificate	2023

Property ID: 25122078 - 86573 Obergriesbach – Dasing

## The property



Property ID: 25122078 - 86573 Obergriesbach – Dasing

## The property





Property ID: 25122078 - 86573 Obergriesbach – Dasing

## The property



Property ID: 25122078 - 86573 Obergriesbach – Dasing

## The property





Property ID: 25122078 - 86573 Obergriesbach – Dasing

## The property



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Property ID: 25122078 - 86573 Obergriesbach – Dasing

## 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)

Property ID: 25122078 - 86573 Obergriesbach – Dasing

## A first impression

Built in 2023, this terraced house in a quiet location in Obergriesbach combines modern living with high energy efficiency and premium features. Approximately 111 m<sup>2</sup> of living space offers four bright, well-proportioned rooms. The heated, naturally lit basement provides versatile usage options – whether as a home office, fitness area, or hobby room. The open-plan living, dining, and kitchen area, together with the modern, open wooden staircase, forms the heart of the house and impresses with its welcoming, light-filled atmosphere. Generous windows ensure a pleasant living environment and offer views of the surrounding greenery. Constructed using solid building methods, the house boasts high-quality, timelessly modern features that leave nothing to be desired. Two outdoor parking spaces directly at the house complete this attractive offer. An ideal home for commuters, couples, or families who want to move in stylishly and without the hassle of renovations.

Property ID: 25122078 - 86573 Obergriesbach – Dasing

## Details of amenities

- Ruhige und familienfreundliche Lage
- Hochwertige Ausstattung
- Lichtdurchflutete Räume
- Offener Wohn-/Ess-/Kochbereich
- Wärmepumpe
- Fußbodenheizung
- Zentrale Lüftungsanlage
- Elektrische Rollläden
- Energetisch effizient
- Terrasse
- Zwei Außenstellplätze
- Vermietet

Property ID: 25122078 - 86573 Obergriesbach – Dasing

## All about the location

Die Gemeinde Obergriesbach, eingebettet in die sanfte Hügellandschaft des Wittelsbacher Landes, verzaubert mit ländlichem Charme und einer hohen Lebensqualität. Umgeben von Wäldern, Feldern und weiten Wiesen bietet Obergriesbach eine ruhige, naturnahe Umgebung, die zum Verweilen und Entspannen einlädt.

Die verkehrsgünstige Lage macht Obergriesbach zu einem attraktiven Wohnort für Berufstätige, die in Augsburg oder München arbeiten, aber die Ruhe und Lebensqualität eines ländlichen Umfelds schätzen. Gleichzeitig bleibt dank der guten Infrastruktur und kurzen Wege der Alltag angenehm und effizient: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie Freizeit- und Naherholungsangebote befinden sich entweder direkt vor Ort oder in unmittelbarer Nähe.

Obergriesbach verbindet auf besondere Weise idyllisches Landleben mit urbaner Erreichbarkeit – eine seltene Kombination, die insbesondere für Pendler und Familien beste Voraussetzungen bietet.



Property ID: 25122078 - 86573 Obergriesbach – Dasing

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 28.1.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 20.51 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023.  
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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.

Property ID: 25122078 - 86573 Obergriesbach – Dasing

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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