

Ustersbach

# A home with a spacious plot of land and additional building space – room for living, working and more in Ustersbach

*Property ID: 25122035*



VON POLL  
IMMOBILIEN®



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

PURCHASE PRICE: 799.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 167 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 2.095 m<sup>2</sup>

Property ID: 25122035 - 86514 Ustersbach

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

Property ID: 25122035 - 86514 Ustersbach

## At a glance

Property ID	25122035	Purchase Price	799.000 EUR
Living Space	ca. 167 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Construction method	Solid
Rooms	6	Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen
Bedrooms	3		
Bathrooms	1		
Year of construction	1978		
Type of parking	3 x Car port, 1 x Garage		

Property ID: 25122035 - 86514 Ustersbach

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Oil	Final energy consumption	173.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	26.01.2033	Energy efficiency class	F
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1978

Property ID: 25122035 - 86514 Ustersbach

## The property



Property ID: 25122035 - 86514 Ustersbach

## The property

Finden Sie  
*Ihre Immobilie.*

Vorgemerkt Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

**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

Property ID: 25122035 - 86514 Ustersbach

## 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 Bäckergasse | 86150 Augsburg | [augsburg@von-poll.com](mailto:augsburg@von-poll.com)

*Leading* REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD

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

Property ID: 25122035 - 86514 Ustersbach

## A first impression

In a prime location in Ustersbach, this charming detached house awaits you, offering customizable commercial space on a spacious 2095 m<sup>2</sup> plot. The large property not only provides ample room for your home but also potential for future expansion, opening up additional design possibilities. Thanks to its practical layout, the house is versatile enough for both personal use and as an investment property. This property is particularly well-suited for families or multi-generational households, thanks to its size and proximity to the university hospital, schools, and daycare centers. The ground floor welcomes you with a warm and inviting atmosphere. It is accessible from both the commercial and residential areas. This floor comprises an open-plan living, dining, and kitchen area with direct access to the terrace, as well as a guest WC. The adjacent commercial space offers two separate, generously sized rooms, an office, and another WC – ideal for your business needs. An open staircase leads to the upper floor, where you will find three comfortable bedrooms and a modern bathroom with natural light. The converted attic provides additional space that you can customize to your liking. In the basement, you will find the boiler room, laundry room, and another room. The cellar also offers ample storage space with direct access for cars via a roller door, making loading and unloading extremely convenient. A garage and three carports complete this attractive property. Have we piqued your interest? Then we look forward to hearing from you via the contact form.

Property ID: 25122035 - 86514 Ustersbach

## Details of amenities

- Wohngebiet
- großzügiges Grundstück kann zusätzlich bebaut werden
- ideale Raumaufteilung
- Einbauküche
- Gäste-WC
- ausgebauter Dachspitz
- Terrasse
- Garage
- drei Carports
- separate Gewerbefläche mit eigenem Eingang und Zugang zum Haus
- Energiedaten Gewerbe:  
Energieverbrauchsausweis, Endenergieverbrauch Wärme: 90,9 kWh/m<sup>2</sup>a,  
Endenergieverbrauch Strom: 4,3 kWh/m<sup>2</sup>a, wesentlicher Energieträger Öl, Strom, BJ laut  
Energieausweis: 1978
- Modernisierungen / Sanierungen:  
2021:
  - \* Ölbrenner2019:
  - \* Haustüre
  - \* Bäder
  - \* Wasserleitungen
  - \* Fassade gestrichen
  - \* Bodenbeläge im ganzen Haus
  - \* Fenster im Obergeschoss2025:
  - \* neue Fenster im Erdgeschoss

**Property ID: 25122035 - 86514 Ustersbach**

## All about the location

Ustersbach liegt inmitten des Naturparks Augsburg Westliche Wälder, ca. 22 km westlich von Augsburg Mitte . Die geographische Lage Ustersbachs wird durch die Hügelkette geprägt, die den Südrand der Reischenau definiert.

Ustersbach ist eine Gemeinde im schwäbischen Landkreis Augsburg. Die Gemeinde ist Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Gessertshausen. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Kindergarten und Schulen befinden sich im näheren Umkreis.

Durch das Gemeindegebiet verlaufen die Bundesstraße 300 und die Bahnstrecke Augsburg–Ulm. Sie erreichen die A 8 über die nächstgelegenen Autobahnanschlussstellen Zusmarshausen und Adelsried.

Property ID: 25122035 - 86514 Ustersbach

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.1.2033.

Endenergieverbrauch beträgt 173.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25122035 - 86514 Ustersbach**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Gabriele Gräf

---

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergasse, 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)