

Aichach

# Live right on the edge of a field – with a pool and a secluded garden.

Property ID: 25122063



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

**PURCHASE PRICE: 899.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 228,62 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 2.461 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 25122063 - 86551 Aichach**

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

**Property ID: 25122063 - 86551 Aichach**

## At a glance

<b>Property ID</b>	<b>25122063</b>	<b>Purchase Price</b>	<b>899.000 EUR</b>
<b>Living Space</b>	<b>ca. 228,62 m<sup>2</sup></b>	<b>House</b>	<b>Single-family house / Detached house</b>
<b>Roof Type</b>	<b>Gabled roof</b>	<b>Commission</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Rooms</b>	<b>6</b>	<b>Construction method</b>	<b>Solid</b>
<b>Bedrooms</b>	<b>3</b>	<b>Usable Space</b>	<b>ca. 99 m<sup>2</sup></b>
<b>Bathrooms</b>	<b>2</b>	<b>Equipment</b>	<b>Terrace, Guest WC, Swimming pool, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony</b>
<b>Year of construction</b>	<b>1958</b>		
<b>Type of parking</b>	<b>4 x Garage</b>		

**Property ID: 25122063 - 86551 Aichach**

## Energy Data

Energy Source	Electricity	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	21.05.2035	Final Energy Demand	99.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Power Source	Air-to-water heat pump	Energy efficiency class	C
		Year of construction according to energy certificate	1958

Property ID: 25122063 - 86551 Aichach

## The property



Property ID: 25122063 - 86551 Aichach

## The property



Property ID: 25122063 - 86551 Aichach

## The property



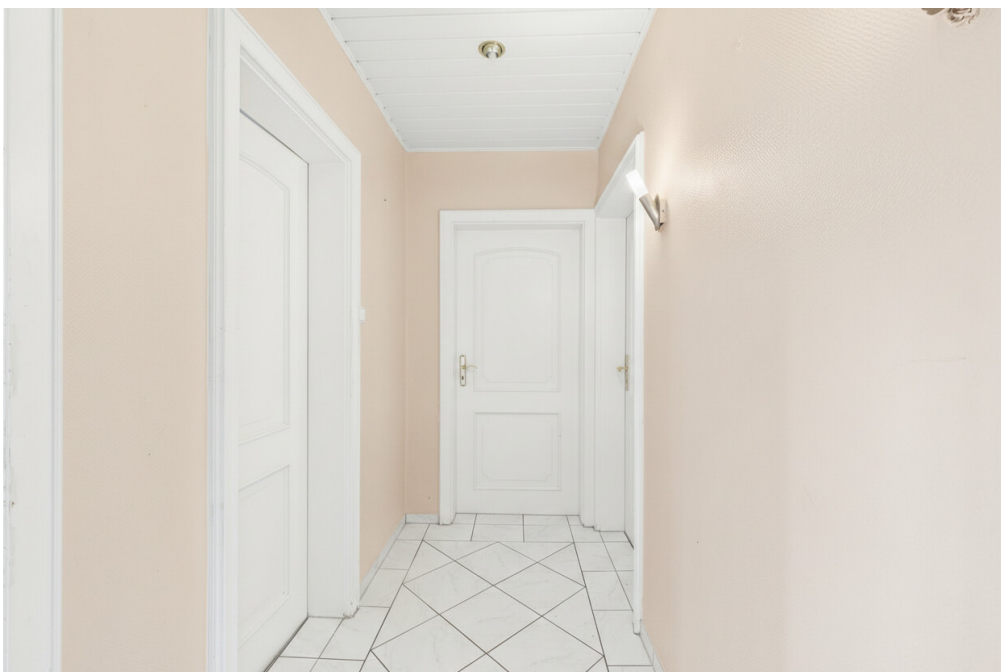
Property ID: 25122063 - 86551 Aichach

## The property



Property ID: 25122063 - 86551 Aichach

## The property



Property ID: 25122063 - 86551 Aichach

## The property



Property ID: 25122063 - 86551 Aichach

## The property



Property ID: 25122063 - 86551 Aichach

## The property



Property ID: 25122063 - 86551 Aichach

## The property



Property ID: 25122063 - 86551 Aichach

## The property



Property ID: 25122063 - 86551 Aichach

## The property



Property ID: 25122063 - 86551 Aichach

## The property



Property ID: 25122063 - 86551 Aichach

## The property



**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte 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: 25122063 - 86551 Aichach

## 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 Bäcker-gasse | 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: 25122063 - 86551 Aichach**

## **A first impression**

This modernized and highly desirable property is situated on an idyllic hillside in Aichach and offers an exceptional living environment with ample space to spread out. The estate impresses with its generous layout and the successful combination of timeless architecture with modern amenities. On the ground floor, you will find an open, light-filled living area with access to the covered terrace, perfect for relaxing and unwinding. The adjacent kitchen and dining area with a practical pantry offers both functionality and comfort. From the dining area, you have direct access to the roof terrace, which boasts breathtaking views across the expansive grounds and stunning vistas of the surrounding fields. A stylish bathroom with a bathtub and an additional room, ideally suited as an office, complete the living space on this level. Upstairs, there are three bedrooms, all equipped with high-quality, custom-built wardrobes, providing plenty of storage space. The master bedroom has its own access to another roof terrace – perfect for relaxing outdoors. An additional bathroom with a shower adds to the comfort on this floor. The basement offers additional useful rooms, including another bathroom and a separate kitchen with direct access to the garden. The lovingly landscaped garden leaves nothing to be desired: a heated pool invites you to swim and relax, while the brick garden house offers a variety of uses. A pond, an outdoor enclosure for small animals, numerous fruit trees, and raised beds complete the offering and create a green oasis right outside the front door. A double garage with a wallbox and a basement, as well as another double garage, are available for vehicles. The house combines exclusive living in a natural setting with modern comforts and is ideal for people who value individuality, spaciousness, and quality of life.

**Property ID: 25122063 - 86551 Aichach**

## **Details of amenities**

- Ortsrandlage am Feldrand
- Hanglage
- weitläufiges Grundstück
- ideale Raumaufteilung
- Einbauküche
- Einbauschränke
- uneinsehbarer Garten
- beheizter Pool
- gemauertes Gartenhaus
- Werkstatt mit Kühlhaus
- Außengehege für Kleintiere
- Teich
- 22-kW-Solarsystem
- 22-kW-Speicher
- 4 Garagen
- Wallbox

**Property ID: 25122063 - 86551 Aichach**

## **All about the location**

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

**Aichach bietet Ihnen mit seinen rund 24.000 Einwohnern alle Geschäfte des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Drogerien, Apotheken, Bäcker, Metzger, Banken, Allgemeinmediziner und Fachärzte sowie ein renommiertes neues Krankenhaus. Auch ein Freibad sowie ein Hallenbad stehen zur Verfügung. 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 in wenigen Minuten entfernten Regionalbahn gelangen Sie stressfrei in Richtung Augsburg (25 Min.) und Ingolstadt (35 Min.). Im ca. 10 Minuten entfernten Altomünster befindet sich ein S-Bahnanschluss. Bushaltestellen sowie Schulbusse sind fußläufig erreichbar. Über die ausgebauten B 300 und die nur wenige Kilometer entfernte Autobahn A8 erreichen Sie mit dem PKW in ca. 18 Minuten Augsburg oder in ca. 30 Minuten München. Mobilität auch ohne Auto ist hier gewährleistet.**

**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.**

**Property ID: 25122063 - 86551 Aichach**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 21.5.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 99.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1958.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

**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.

**Property ID: 25122063 - 86551 Aichach**

## 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)**