

Aindling

Großzügiges Wohnkonzept -hochwertigste Ausstattung

Property ID: 25122068



www.von-poll.com

RENT PRICE: 2.800 EUR • LIVING SPACE: ca. 236 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 864 m²

Property ID: 25122068 - 86447 Aindling

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

Property ID: 25122068 - 86447 Aindling

At a glance

Property ID	25122068	Rent price	2.800 EUR
Living Space	ca. 236 m²	Additional costs	100 EUR
Roof Type	Half-hipped roof	Modernisation / Refurbishment	2025
Rooms	5	Condition of property	Like new
Bedrooms	4	Construction method	Solid
Bathrooms	2	Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen
Year of construction	2004		

Property ID: 25122068 - 86447 Aindling

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	ELECTRICITY
Energy certificate valid until	18.05.2035
Power Source	Air-to-water heat pump

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	36.20 kWh/m²a
Energy efficiency class	A
Year of construction according to energy certificate	2004

Property ID: 25122068 - 86447 Aindling

The property



www.von-poll.com



Property ID: 25122068 - 86447 Aindling

The property



Property ID: 25122068 - 86447 Aindling

The property



Property ID: 25122068 - 86447 Aindling

The property



Property ID: 25122068 - 86447 Aindling

The property



Property ID: 25122068 - 86447 Aindling

The property



Property ID: 25122068 - 86447 Aindling

The property



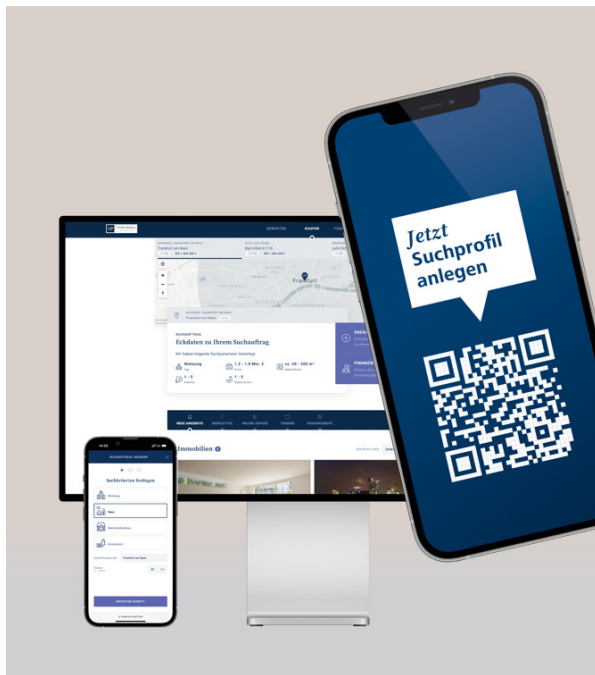
Property ID: 25122068 - 86447 Aindling

The property



Property ID: 25122068 - 86447 Aindling

The property



VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Capital

MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2024

Top-Makler Augsburg

★★★★★

Höchstnote für
von Poll Immobilien

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 09/25

Property ID: 25122068 - 86447 Aindling

The property

VON POLL
IMMOBILIEN

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

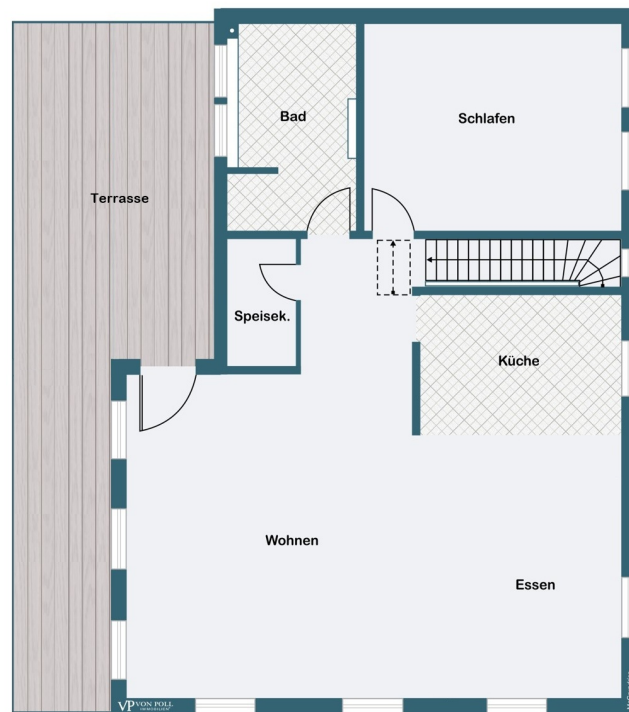
Shop Augsburg | Werbhausgasse 2, Eingang Bäckergerasse | 86150 Augsburg | augsburg@von-poll.com

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD®

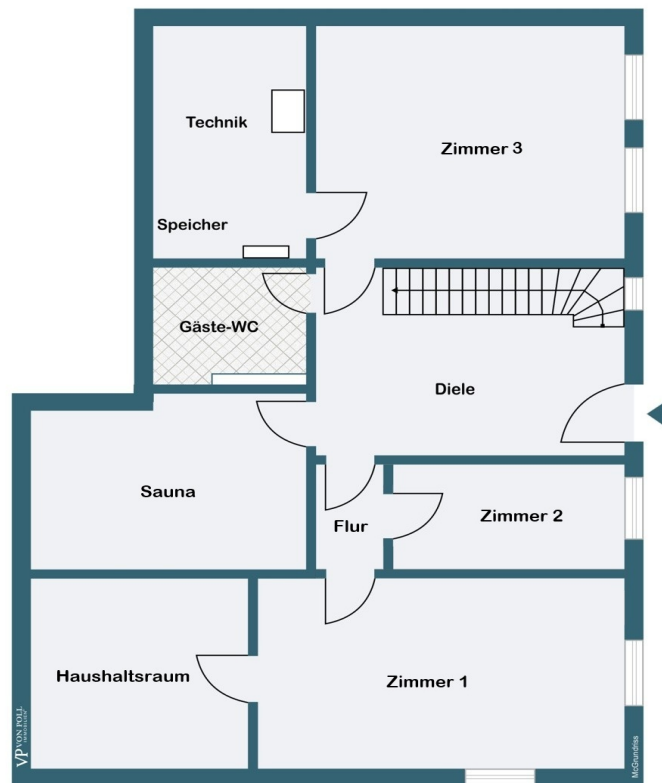
www.von-poll.com/augsburg

Property ID: 25122068 - 86447 Aindling

Floor plans



Erdgeschoss



Souterrain

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25122068 - 86447 Aindling

A first impression

Dieses exklusive Einfamilienhaus bietet auf über 200 qm Wohnfläche ein stilvolles Zuhause mit Komfort. Das Haus wird befristet vermietet und eignet sich ideal für Familien und Berufspendler. Herzstück des Hauses bildet der lichtdurchflutete ca 80 qm große Wohn- und Essbereich mit offenem Grundriss zur Einbauküche und direktem Zugang zur Terrasse und Garten. Die voll ausgestattete Küche wird durch eine kleine Vorbereitungsküche ergänzt. Ideal für stilvolles Kochen und Gästeempfang. Die Fußbodenheizung sorgt für angenehme Wärme in allen Räumen. Die Schlafzimmer sind individuell nutzbar. Zwei moderne Bäder bieten ausreichend Komfort für die Familie. Highlight dieser Immobilie sind u.a. die eingebaute Sauna, der Schwimmteich, die überdachte Terrasse mit Heizsystem, der Grillbereich sowie der Garten mit umfangreicher Außenbeleuchtung u.v.m. Sprechen Sie uns gerne an wenn Sie Interesse an der Anmietung dieser besonderen Immobilie haben. Teilmöblierung, Fernseher, sowie Haushaltsgeräte wie Waschmaschine und Trockner sind im Mietumfang enthalten ebenso wie die Doppelgarage und weitere Stellplätze. Das Haus ist ab 1.8.2025 bezugsfrei.

Property ID: 25122068 - 86447 Aindling

Details of amenities

- Schwimmteich
- Sauna
- 4 Fernseher
- teilmöbliert
- Einbauküche mit allen techn. Geräten
- ca 80 qm großer Wohn- und Essbereich mit offener Küche
- Fußbodenheizung
- Luft- Wärmepumpe - Energieeffizienz A
- inkl. Grill-Lounge, Rasenroboter
- inkl Waschmaschine und Trockner
- Be- und Entlüftung
- Photovoltaik-Anlage
- Bodentiefe 3 fach verglaste Holz-Alufenster
- 70 qm grosse Terrasse
- Doppelgarage mit automatischen Toren
- ideal für München- und Augsburg-Pendler
- Augsburg in 20 Autominuten erreichbar

Property ID: 25122068 - 86447 Aindling

All about the location

Das Haus befindet sich in ruhiger und naturnaher Umgebung. Der direkte Blick auf den privaten Schwimmteich schafft eine einzigartige Wohnatmosphäre. Einkaufsmöglichkeiten und Schulen sind gut erreichbar. Augsburg ist in 20 Autominuten erreichbar. Münchenpendler sind schnell und bequem über die A8 im Großraum München. Aindling ist ein Markt im schwäbischen Landkreis Aichach-Friedberg. Die örtliche Infrastruktur mit Supermärkten, Fachgeschäften, Banken und Apotheke deckt den täglichen Bedarf bequem vor Ort. Ob Sport und Freizeit in einer abwechslungsreichen Hügellandschaft, ärztliche Versorgung oder seniorengerechtes Wohnen, Aindling hat einiges zu bieten. Zur A8 Augsburg-Ost sind es ca. 14km, zur A8 Augsburg-Friedberg sind es ca. 15 km. In nördlicher Richtung ist Donauwörth in ca. 40 km Entfernung und in etwa 30 Minuten zu erreichen.

Property ID: 25122068 - 86447 Aindling

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.5.2035. Endenergiebedarf beträgt 36.20 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004. Die Energieeffizienzklasse ist A.

Property ID: 25122068 - 86447 Aindling

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse Augsburg

E-Mail: augsburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com