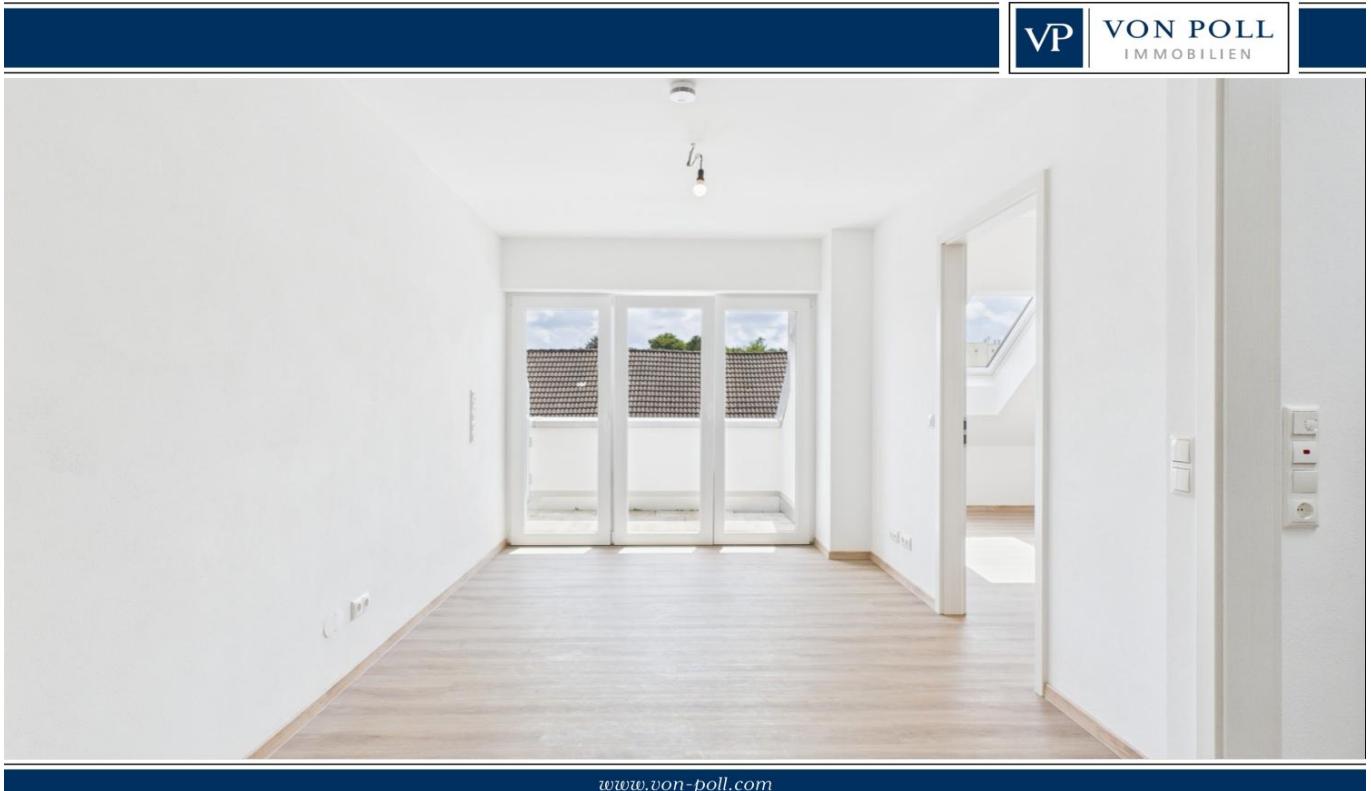


Wehringen

## Assisted living in Wehringen – Independent living with connections and comfort

*Property ID: 25122102*



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

PURCHASE PRICE: 325.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 54,87 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2

Property ID: 25122102 - 86517 Wehringen

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

Property ID: 25122102 - 86517 Wehringen

## At a glance

Property ID	25122102	Purchase Price	325.000 EUR
Living Space	ca. 54,87 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Floor	2	Condition of property	First occupancy
Rooms	2	Construction method	Solid
Bedrooms	1	Equipment	Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Bathrooms	1		
Year of construction	2022		
Type of parking	1 x Outdoor parking space		

Property ID: 25122102 - 86517 Wehringen

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Pellet	Final Energy Demand	65.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	29.03.2032	Energy efficiency class	B
Power Source	Pellet-Fuelled	Year of construction according to energy certificate	2022

Property ID: 25122102 - 86517 Wehringen

## The property



Property ID: 25122102 - 86517 Wehringen

## The property



Property ID: 25122102 - 86517 Wehringen

## The property



Property ID: 25122102 - 86517 Wehringen

## The property



Property ID: 25122102 - 86517 Wehringen

## 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)

Property ID: 25122102 - 86517 Wehringen

## 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)

**Property ID: 25122102 - 86517 Wehringen**

## A first impression

Located in a quiet yet central area of Wehringen, this barrier-free apartment is situated on the second floor of a modern, newly constructed building designed for assisted living. The high-quality property offers a well-designed layout and an environment that combines comfortable, independent living with opportunities for community. The bright living area with access to the balcony creates a pleasant atmosphere. Adjacent to this is a modern, separate, and stylishly designed fitted kitchen. A well-proportioned bedroom completes the living space, while the spacious bathroom with a walk-in shower and a private washing machine connection enhances everyday comfort. Electric roller shutters in all rooms provide additional convenience. The entire building is fully accessible and equipped with an elevator, ensuring easy access to all floors. On the ground floor, residents have access to a large common room, a shared kitchen, and a communal terrace – spaces for socializing, conversation, and shared activities. A large cellar storage unit, a private parking space, and a practical storage room outside the apartment, providing additional storage space, complete the offering.

Property ID: 25122102 - 86517 Wehringen

## Details of amenities

- betreutes Wohnen (60€/ Monat)
- Erstbezug
- ruhige Lage
- barrierefrei
- Balkon
- hochwertige Einbauküche mit Fenster
- elektrische Rollläden
- Tageslichtbad
- Abstellkammer außerhalb der Wohnung
- eigener Waschmaschinenanschluss im Bad
- Gemeinschaftsraum mit Terrasse im Erdgeschoss
- gemeinschaftliche Veranstaltungen

**Property ID: 25122102 - 86517 Wehringen**

## All about the location

Die Gemeinde Wehringen liegt im Süden des Landkreises Augsburg und bietet eine angenehme Kombination aus ruhigem Wohnumfeld und guter Anbindung an die Stadt und zeichnet sich durch eine gewachsene Struktur, eine intakte Nachbarschaft und die Nähe zur Natur aus.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermarkt, Bäckerei, Apotheke, Ärzte sowie eine Bank und Gastronomie sind direkt im Ort vorhanden. Ergänzt wird das Angebot durch ein reges Vereinsleben und vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung im Grünen.

Verkehrstechnisch ist Wehringen gut angebunden: Über die nahegelegene B17 erreicht man die Augsburger Innenstadt in rund 15 Minuten mit dem Auto. Auch der öffentliche Nahverkehr bietet regelmäßige Busverbindungen in die umliegenden Orte und nach Augsburg.

Wehringen ist ein Wohnort, der sowohl Ruhe als auch Alltagskomfort bietet – ideal für alle, die eine gut erreichbare, lebensnahe Umgebung schätzen.

Property ID: 25122102 - 86517 Wehringen

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.3.2032.

Endenergiebedarf beträgt 65.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pelletheizung.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

**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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 25122102 - 86517 Wehringen**

## 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)