

Neusäß

Wohnen im Grünen – Großzügige Doppelhaushälfte mit sechs Zimmern in begehrter Ruhelage von Neusäß

Property ID: 26122063



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 850.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 193 m² • ROOMS: 7 • LAND AREA: 413 m²

Property ID: 26122063 - 86356 Neusäß

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

Property ID: 26122063 - 86356 Neusäß

At a glance

Property ID	26122063	Purchase Price	850.000 EUR
Living Space	ca. 193 m ²	House	Semi-detached house
Roof Type	Gabled roof	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	7	Construction method	Solid
Bedrooms	5	Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen, Balcony
Bathrooms	2		
Year of construction	2002		
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

Property ID: 26122063 - 86356 Neusäß

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Light natural gas	Final Energy Demand	141.40 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	03.07.2034	Energy efficiency class	E
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2002

Property ID: 26122063 - 86356 Neusäß

The property



Property ID: 26122063 - 86356 Neusäß

The property



Property ID: 26122063 - 86356 Neusäß

The property



Property ID: 26122063 - 86356 Neusäß

The property



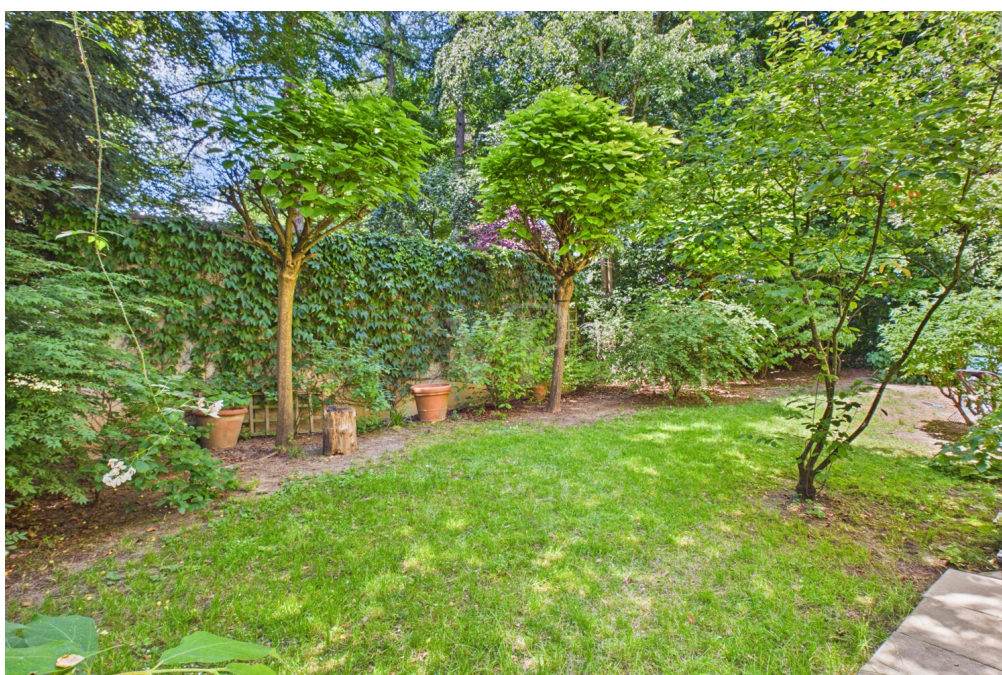
Property ID: 26122063 - 86356 Neusäß

The property



Property ID: 26122063 - 86356 Neusäß

The property



Property ID: 26122063 - 86356 Neusäß

A first impression

Diese außergewöhnliche Doppelhaushälfte vereint großzügiges Wohnen, ein durchdachtes Raumkonzept und eine seltene, idyllische Lage zu einem Zuhause mit besonderem Charme. Eingebettet in eine gewachsene, grüne Umgebung und umgeben von gepflegten Gärten, genießen Sie hier ein Höchstmaß an Privatsphäre und Lebensqualität.

Auf rund 193 m² Wohnfläche entfaltet sich ein harmonisches Wohnambiente, das durch seine Großzügigkeit, Helligkeit und die intelligente Raumaufteilung überzeugt. Bereits beim Betreten vermittelt die Immobilie ein Gefühl von Geborgenheit und Zuhause.

Insgesamt stehen sechs vielseitig nutzbare Zimmer zur Verfügung. Ein besonderes Highlight bildet das ausgebaute Studio im Spitzboden, das sich ideal als Homeoffice, Atelier, Gästebereich oder privater Rückzugsort eignet. Die flexible Raumgestaltung eröffnet vielfältige Möglichkeiten für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Zwei Badezimmer sorgen für hohen Wohnkomfort und bieten auch größeren Familien ein angenehmes Maß an Alltagstauglichkeit. Im Untergeschoss ergänzt ein großzügiger Hobbyraum sowie ein zusätzliches Duschbad das Raumangebot und schafft zusätzliche Freiräume für individuelle Interessen und Bedürfnisse.

Der liebevoll eingewachsene Außenbereich bildet eine grüne Oase der Ruhe und lädt zu entspannten Stunden im Freien ein. Die gewachsene Bepflanzung schafft eine besonders geschützte Atmosphäre und verleiht dem Anwesen seinen einzigartigen Charakter.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch eine Garage sowie einen zusätzlichen Stellplatz direkt vor dem Haus.

Eine Immobilie für Menschen, die das Besondere suchen: großzügiges Wohnen, naturnahe Ruhe und eine gewachsene Wohnlage in einer der begehrtesten Wohngegenden von Neusäß.

Property ID: 26122063 - 86356 Neusäß

Details of amenities

- beliebte Wohnlage
- durchdachtes Raumkonzept mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
- großzügiger Wohn- und Essbereich
- Einbauküche
- zwei Badezimmer
- Gäste-WC
- Duschbad im Untergeschoss
- ausgebautes Studio im Spitzboden
- zusätzlicher Hobbyraum im Untergeschoss
- Balkon
- Terrasse
- Garage und zusätzlicher Außenstellplatz

Property ID: 26122063 - 86356 Neusäß

All about the location

Diese Doppelhaushälfte befindet sich in einem gewachsenen und beliebten Wohngebiet von Neusäß, einer der gefragtesten Wohnlagen.

Kurze Wege prägen den hohen Wohnkomfort dieser Lage: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie zahlreiche weitere Dienstleistungsangebote sind bequem fußläufig erreichbar. Familien profitieren zudem von Kindergärten, Schulen und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten im direkten Umfeld. Das nur wenige Minuten entfernte Universitätsklinikum Augsburg ergänzt die hervorragende Infrastruktur und macht den Standort besonders attraktiv.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Sowohl die Augsburger Innenstadt als auch die umliegenden Städte und Gemeinden sind schnell erreichbar. Der Bahnhof Neusäß mit Anbindung an den regionalen Bahnverkehr sowie verschiedene Buslinien sorgen für eine gute Vernetzung im öffentlichen Nahverkehr. Auch die Bundesstraße B300 sowie die Autobahn A8 ermöglichen eine zügige Anbindung in Richtung Augsburg, München und Ulm.

Besonders hervorzuheben ist der hohe Freizeit- und Erholungswert der Lage. Zahlreiche Spazier- und Radwege, weitläufige Grünflächen sowie die nahegelegenen Westlichen Wälder bieten vielfältige Möglichkeiten für Aktivitäten und Erholung in der Natur.

Insgesamt verbindet die Lage auf ideale Weise die Vorzüge eines ruhigen Wohnumfelds mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und einer hohen Lebensqualität – eine attraktive Kombination für Familien, Berufstätige und alle, die stadtnah und dennoch im Grünen wohnen möchten.

Property ID: 26122063 - 86356 Neusäß

Other information

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: 26122063 - 86356 Neusäß

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com