

Aichach

Live in spacious accommodations – finance them easily thanks to rental income

Property ID: 25122138



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 690.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 233,18 m² • ROOMS: 7 • LAND AREA: 373 m²

Property ID: 25122138 - 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: 25122138 - 86551 Aichach

At a glance

Property ID	25122138
Living Space	ca. 233,18 m ²
Rooms	7
Bedrooms	4
Bathrooms	2.5
Year of construction	1940
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	690.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2024
Condition of property	Well-maintained
Usable Space	ca. 279 m ²
Equipment	Guest WC, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25122138 - 86551 Aichach

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	184.80 kWh/m²a
Energy certificate valid until	30.05.2034	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1940

Property ID: 25122138 - 86551 Aichach

The property



Property ID: 25122138 - 86551 Aichach

The property



Property ID: 25122138 - 86551 Aichach

The property



Property ID: 25122138 - 86551 Aichach

The property



Property ID: 25122138 - 86551 Aichach

The property



VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

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: 25122138 - 86551 Aichach

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: 25122138 - 86551 Aichach

A first impression

Welcome to this charming mixed-use building with versatile potential – right in the heart of Aichach. This well-maintained property spans three floors and combines stylish living with a sound investment across approximately 233 m² of living space and around 280 m² of usable space. The ground floor also features a highly visible commercial unit, currently reliably let. The upper floors are occupied by the owner's family and offer generously proportioned rooms with a total of seven rooms – including four bedrooms, two bathrooms, and an additional guest WC. The converted attic impresses with its charm, thoughtful details, and added comfort. A sauna provides special moments of relaxation. Another highlight is the sheltered courtyard with a sunny terrace – a private retreat with urban flair. Two parking spaces complete the offering. Whether for personal use with additional rental income or as a pure investment – this property offers diverse opportunities in a sought-after central location.

Property ID: 25122138 - 86551 Aichach

Details of amenities

- Kamin im Wohnzimmer
- Gepflegte Einbauküche im Wohnbereich
- Zwei Badezimmer sowie separates Gäste-WC
- Sauna im ausgebauten Dachgeschoss
- Großzügige Grundrissgestaltung auf allen Etagen
- Voll unterkellert mit Hauswirtschafts- und Lagerräumen
- Terrasse im geschützten Innenhof
- Gepflegter Zustand, fortlaufend modernisiert
- Aktuell vermietete Gewerbeinheit im Erdgeschoss
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Schallschutz
- Zwei Kfz-Stellplätze

Property ID: 25122138 - 86551 Aichach

All about the location

Die Immobilie befindet sich in attraktiver Stadtlage von Aichach – einer historisch gewachsenen Kleinstadt mit hoher Lebensqualität im Wittelsbacher Land.

Kurze Wege, eine ausgezeichnete Infrastruktur und das unmittelbare Umfeld machen diese Lage besonders lebenswert. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Bäcker, Supermärkte, Apotheken, Ärzte, Cafés und Restaurants, befinden sich in fußläufiger Nähe. Auch Schulen, Kindergärten, Sportvereine und das örtliche Krankenhaus sind schnell erreichbar.

Die Anbindung ist hervorragend: Über die B300 gelangen Sie in kurzer Zeit zur A8 (Richtung Augsburg/München) oder zur A9 (Richtung Ingolstadt/Nürnberg). Der Bahnhof Aichach bietet regelmäßige Zugverbindungen nach Augsburg, München und Ingolstadt.

Property ID: 25122138 - 86551 Aichach

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.5.2034.

Endenergiebedarf beträgt 184.80 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1940.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25122138 - 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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com