

Neusäß / Täferlingen - Neusäß

Family-friendly living with room for design

Property ID: 25122139



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 595.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 160 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 170 m²

Property ID: 25122139 - 86356 Neusäß / Täfertingen - Neusäß

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

Property ID: 25122139 - 86356 Neusäß / Täfertingen - Neusäß

At a glance

Property ID	25122139	Purchase Price	595.000 EUR
Living Space	ca. 160 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Construction method	Solid
Rooms	6	Equipment	Terrace, Guest WC, Balcony
Bedrooms	5		
Bathrooms	2		
Year of construction	1993		
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 15000 EUR (Sale), 1 x Garage, 25000 EUR (Sale)		

Property ID: 25122139 - 86356 Neusäß / Täfertingen - Neusäß

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	170.40 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	12.11.2035	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1993

Property ID: 25122139 - 86356 Neusäß / Täfertingen - Neusäß

The property



Property ID: 25122139 - 86356 Neusäß / Täfertingen - Neusäß

The property



Property ID: 25122139 - 86356 Neusäß / Täfertingen - Neusäß

The property



Property ID: 25122139 - 86356 Neusäß / Täfertingen - Neusäß

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 Bäckerstraße | 86150 Augsburg | augsburg@von-poll.com

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com/augsburg

Property ID: 25122139 - 86356 Neusäß / Täfertingen - Neusäß

The property

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

VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Property ID: 25122139 - 86356 Neusäß / Täfertingen - Neusäß

A first impression

This terraced house in a popular and quiet residential area of Neusäß-Täfertingen offers excellent opportunities to realize your individual living ideas and personal design preferences. The house's solid structure, combined with a functional floor plan, opens up diverse possibilities for fulfilling modern living requirements on multiple levels. On the ground floor, you'll find the living area with direct access to the terrace and garden, providing a private outdoor space for relaxing moments outdoors. Upstairs, there are three rooms, a balcony, and a bathroom, which can be flexibly used as bedrooms, children's rooms, or a home office. The finished attic, with kitchen connections and its own bathroom, provides an additional living level, ideal for growing children, guests, or focused work, and significantly expands the house's potential uses – even including the possibility of renting it out. The basement offers further storage space, and a garage completes the package. See for yourself – we look forward to your visit.

Property ID: 25122139 - 86356 Neusäß / Täfertingen - Neusäß

Details of amenities

- beliebte und ruhige Lage
- massive Bauweise
- ideale Raumaufteilung
- Gäste-WC
- ausgebautes Dachgeschoss mit zweitem Badezimmer und Küchenanschluss
- Terrasse
- Balkon
- voll unterkellert
- Hobbyraum
- Gasheizung von 2019
- Garten mit Gartentor
- Garage
- Außenstellplatz
- renovierungsbedürftig

Property ID: 25122139 - 86356 Neusäß / Täferlingen - Neusäß

All about the location

Die Immobilie befindet sich im Neusäßer Ortsteil Täferlingen, einer der besonders ruhigen und beliebten Wohnlagen im Nordwesten von Augsburg. Täferlingen verbindet auf ideale Weise ländliche Idylle mit der Nähe zur Stadt – perfekt für alle, die naturnah wohnen und dennoch eine sehr gute Anbindung schätzen.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Über die B2 und die B17 gelangt man in wenigen Minuten nach Augsburg oder auf die Autobahn A8 (München–Stuttgart). Eine Busverbindung sorgt zudem für eine bequeme Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Im nahegelegenen Zentrum von Neusäß finden sich vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und Freizeiteinrichtungen. Für den täglichen Bedarf stehen auch in Täferlingen selbst kleinere Geschäfte und Dienstleister zur Verfügung.

Die Umgebung ist geprägt von viel Grün, gepflegten Wohnhäusern und einer harmonischen Nachbarschaft. Spazier- und Radwege führen durch Wiesen und Felder bis in den Naturpark Augsburg – Westliche Wälder, der zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung in der Natur bietet.

Die Kombination aus ruhiger, familienfreundlicher Lage, guter Erreichbarkeit und hoher Lebensqualität macht Täferlingen zu einem besonders attraktiven Wohnort – ideal für Familien, Berufspendler und Naturliebhaber gleichermaßen.

Property ID: 25122139 - 86356 Neusäß / Täfertingen - Neusäß

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 170.40 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993.

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 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: 25122139 - 86356 Neusäß / Täferlingen - 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