

Neusäß / Täfertingen – Neusäß

## Attractive investment opportunity: Fully renovated 2-room apartment with underground parking

Property ID: 25122152



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

**PURCHASE PRICE: 238.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 54,6 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2**

Property ID: 25122152 - 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: 25122152 - 86356 Neusäß / Täfertingen – Neusäß

## At a glance

Property ID	25122152	Purchase Price	238.000 EUR
Living Space	ca. 54,6 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	2		
Bedrooms	1		
Bathrooms	1		
Year of construction	1987	Construction method	Solid
Type of parking	1 x Underground car park, 12000 EUR (Rent)	Equipment	Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25122152 - 86356 Neusäß / Täfertingen – Neusäß

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	124.00 kWh/m²a
Energy certificate valid until	08.05.2028	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1987

Property ID: 25122152 - 86356 Neusäß / Täfertingen – Neusäß

## The property





Property ID: 25122152 - 86356 Neusäß / Täfertingen – Neusäß

## The property



Property ID: 25122152 - 86356 Neusäß / Täfertingen – Neusäß

## The property



**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: 25122152 - 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](mailto:augsburg@von-poll.com)

*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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



Property ID: 25122152 - 86356 Neusäß / Täfertingen – Neusäß

## A first impression

This attractive two-room apartment, completely renovated in 2023, offers investors an excellent opportunity for a secure and sustainable investment. The well-designed layout and timeless furnishings create bright, welcoming rooms that harmoniously combine comfort and quality of living. The spacious living room with access to the balcony invites you to relax and unwind. The bedroom boasts a tranquil design, while the stylish bathroom with a bathtub offers a pleasant and comfortable atmosphere. The high-quality fitted kitchen integrates seamlessly and perfectly complements the overall design. A private cellar and an underground parking space provide additional storage and convenience. The apartment is currently rented under a graduated rent agreement, generating a monthly net rent of €800 plus €50 for the parking space – a reliable and immediate source of income. With its successful combination of recent renovation, bright rooms, and stable rental income, this apartment represents an attractive investment with long-term potential. See for yourself the advantages of this property – we look forward to hearing from you.

Property ID: 25122152 - 86356 Neusäß / Täfertingen – Neusäß

## Details of amenities

- ruhige und beliebte Lage
- kernsaniert 2023
- gut geschnittene, lichtdurchflutete Räume
- hochwertige Einbauküche
- Badezimmer mit Badewanne
- Balkon
- eigener Kellerraum
- Tiefgaragenstellplatz
- vermietet über Staffelmietvertrag
- monatliche Kaltmiete: 800 € + 50 € Tiefgarage

**Property ID: 25122152 - 86356 Neusäß / Täfertingen – Neusäß**

## All about the location

Die Immobilie befindet sich im Neusäßer Ortsteil Täfertingen, einer der besonders ruhigen und beliebten Wohnlagen im Nordwesten von Augsburg. Täfertingen 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 Täfertingen 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 Täfertingen zu einem besonders attraktiven Wohnort – ideal für Familien, Berufspendler und Naturliebhaber gleichermaßen.

Property ID: 25122152 - 86356 Neusäß / Täfertingen – Neusäß

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.5.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 124.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1987.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

Property ID: 25122152 - 86356 Neusäß / Täfertingen – 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](mailto:augsburg@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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