

Aindling

Brand new garden apartment with a well-designed room layout

Property ID: 25122137



www.von-poll.com

RENT PRICE: 1.400 EUR • LIVING SPACE: ca. 113 m² • ROOMS: 3

Property ID: 25122137 - 86447 Aindling

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

Property ID: 25122137 - 86447 Aindling

At a glance

Property ID	25122137
Living Space	ca. 113 m²
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	2023
Type of parking	1 x Underground car park, 70 EUR (Rent)

Rent price	1.400 EUR
Additional costs	360 EUR
Condition of property	Like new
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25122137 - 86447 Aindling

Energy Data

Energy Source	Pellet	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	21.12.2033	Final Energy Demand	94.00 kWh/m²a
Power Source	Pellet-Fuelled	Energy efficiency class	C
		Year of construction according to energy certificate	2023

Property ID: 25122137 - 86447 Aindling

The property



Property ID: 25122137 - 86447 Aindling

The property



Property ID: 25122137 - 86447 Aindling

The property



Property ID: 25122137 - 86447 Aindling

The property



Property ID: 25122137 - 86447 Aindling

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 Bäcker-gasse | 86150 Augsburg | augsburg@von-poll.com

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com/augsburg

Capital



**MAKLER-KOMPASS
WOHNEN**

Top-Makler Augsburg



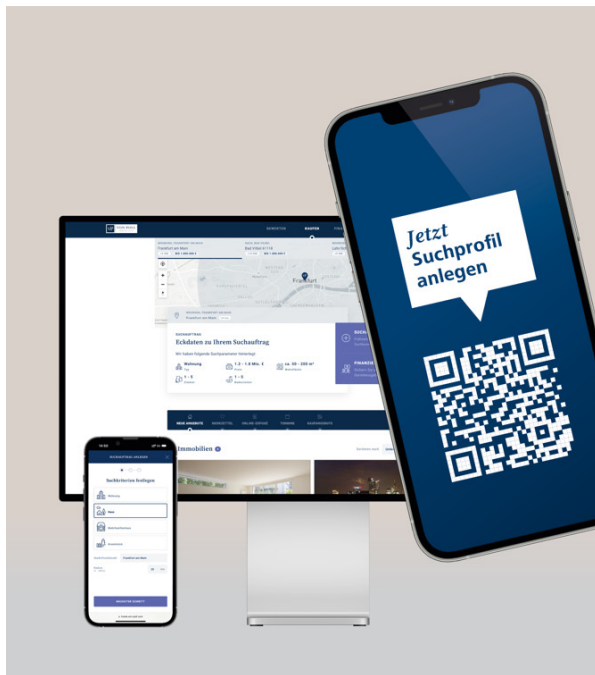
Höchstnote für
von Poll Immobilien

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25
GÜLTIG BIS: 10/26

Property ID: 25122137 - 86447 Aindling

The property



VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Property ID: 25122137 - 86447 Aindling

A first impression

Completed in 2023, this ground-floor apartment combines modern living comfort with a stylish ambiance and a well-designed layout. Approximately 113 m² of living space provides an ideal home for couples or small families who value quality, comfort, and a high-end living environment. The spacious living and dining area with floor-to-ceiling windows forms the heart of the apartment. From here, you have direct access to the sunny terrace and the 101 m² private garden – a lovingly landscaped retreat perfect for relaxation or enjoying time outdoors with friends and family. The open-plan fitted kitchen blends seamlessly into the living space and is equipped with modern appliances and high-quality finishes. A separate guest WC complements the practical layout and provides added convenience. The master bedroom impresses with its generous size, while another room can be flexibly used as a children's room, office, or guest room. The stylish bathroom features a walk-in shower, elegant fixtures, and tasteful tiles. Presented as a brand-new property, it boasts pristine condition and impresses with its energy-efficient construction. Shopping facilities, schools, kindergartens, and public transport are all within easy reach – an ideal combination of peace, comfort, and excellent transport links. This modern ground-floor apartment with a large garden, terrace, and high-quality fixtures and fittings offers a superior standard of living – a home to arrive at and feel completely at ease.

Property ID: 25122137 - 86447 Aindling

Details of amenities

- Einbauküche
- großer Garten zur Alleinnutzung
- Gäste WC
- Fußbodenheizung
- Echtholzparkett
- elektrische Rollläden
- Barrierefrei
- Einbauküche
- Erstbezug
- Terrasse
- Kellerabteil
- Gemeinschaftsabteil für Fahrräder
- TG Stellplatz

Property ID: 25122137 - 86447 Aindling

All about the location

Die Marktgemeinde Aindling, idyllisch im Wittelsbacher Land gelegen, vereint ländlichen Charme mit einer ausgezeichneten Lebensqualität. Geprägt von einer herzlichen Atmosphäre und einer intakten Dorfgemeinschaft, bietet Aindling sowohl Familien als auch Berufspendlern ein attraktives Zuhause.

Das Ortsbild ist von historischen Gebäuden, der eindrucksvollen Pfarrkirche St. Martin und gepflegten Plätzen geprägt, die dem Markt einen besonderen Charakter verleihen. Zahlreiche Vereine und kulturelle Veranstaltungen schaffen ein lebendiges Miteinander und machen Aindling zu einem Ort mit hohem Wohlfühlfaktor.

Naturfreunde und Erholungssuchende finden in der abwechslungsreichen Umgebung mit Wäldern, Wiesen und Radwegen vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung. Sportanlagen, Spielplätze und nahegelegene Badeseen ergänzen das Angebot für Jung und Alt.

Mit rund 4.500 Einwohnern überzeugt Aindling durch eine hervorragende Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie ärztliche Versorgung sind vor Ort vorhanden.

Auch die verkehrsgünstige Lage macht Aindling besonders attraktiv. Die Stadt Augsburg ist in nur etwa 20 Minuten mit dem Auto erreichbar, und über die B2 sowie die nahe gelegene A8 besteht eine schnelle Anbindung nach München und Donauwörth.

So verbindet Aindling auf ideale Weise naturnahes Wohnen, eine gewachsene Gemeinschaft und die Nähe zu den urbanen Zentren der Region.

Property ID: 25122137 - 86447 Aindling

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 21.12.2033.
Endenergiebedarf beträgt 94.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pellet.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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: 25122137 - 86447 Aindling

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