

Neusäß

# Ein Zuhause zum Ankommen – stilvoll modernisiert und sofort bezugsbereit

Property ID: 26122081



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

**PURCHASE PRICE: 630.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 127 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 383 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26122081 - 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: 26122081 - 86356 Neusäß

## At a glance

Property ID	26122081	Purchase Price	630.000 EUR
Living Space	ca. 127 m <sup>2</sup>	House	Semi-detached house
Roof Type	Gabled roof	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	5	Construction method	Solid
Bedrooms	4	Equipment	Terrace, Guest WC
Bathrooms	1		
Year of construction	1967		
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

Property ID: 26122081 - 86356 Neusäß

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Heavy natural gas	Final Energy Demand	119.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	15.07.2029	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1967

Property ID: 26122081 - 86356 Neusäß

## The property



Property ID: 26122081 - 86356 Neusäß

## The property



Property ID: 26122081 - 86356 Neusäß

## The property



Property ID: 26122081 - 86356 Neusäß

## The property



Property ID: 26122081 - 86356 Neusäß

## The property



**Property ID: 26122081 - 86356 Neusäß**

## **A first impression**

Diese im Jahr 2019 umfassend sanierte Doppelhaushälfte verbindet zeitlose Eleganz mit modernem Wohnkomfort und einer durchdachten Raumaufteilung. In einer beliebten Wohnlage gelegen, erwartet Sie eine Immobilie, die durch ihre harmonische Atmosphäre, hochwertige Modernisierung und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten überzeugt.

Bereits beim Betreten entfaltet sich ein Wohngefühl, das von Helligkeit, Offenheit und einer gelungenen Grundrissgestaltung geprägt ist. Die Wohnbereiche gehen fließend ineinander über und schaffen ein Ambiente, das gleichermaßen Geborgenheit und Großzügigkeit vermittelt.

Das Wohn- und Esszimmer öffnet sich zur sonnigen Terrasse und erweitert den Lebensraum auf angenehme Weise ins Freie.

Im Obergeschoss erwarten Sie drei gut geschnittene Zimmer sowie ein stilvoll gestaltetes Badezimmer mit Badewanne und Dusche, das zeitlose Eleganz mit hohem Wohnkomfort verbindet.

Auch das Dachgeschoss eröffnet attraktive Perspektiven. Ob als großzügiger Rückzugsbereich, Homeoffice, Jugendbereich oder Gästebereich – hier stehen Ihnen vielfältige Möglichkeiten offen, den Wohnraum individuell an Ihre Bedürfnisse anzupassen. Bereits verlegte Leitungen für ein zusätzliches Badezimmer schaffen dafür ideale Voraussetzungen und bieten zusätzlichen Gestaltungsspielraum.

Eine Garage sowie zwei weitere Außenstellplätze runden dieses attraktive Gesamtangebot komfortabel ab.

Diese Immobilie vereint hochwertige Modernisierung, ein stimmiges Wohnkonzept und flexible Nutzungsmöglichkeiten zu einem Zuhause, das sowohl heute als auch in Zukunft höchsten Wohnansprüchen gerecht wird.

**Property ID: 26122081 - 86356 Neusäß**

## **Details of amenities**

- beliebte Lage
- sofort bezugsfertig
- 2019 komplett saniert
- großzügige Raumaufteilung
- Badezimmer mit Wanne, Dusche und Fußbodenheizung
- Gäste- WC
- ausgebautes Dachgeschoss
- Leitungen für ein weiteres Bad im Dachgeschoss verlegt
- Balkon
- Terrasse
- Gartengerätehaus
- Garage mit 2 zusätzlichen Außenstellplätzen

**Property ID: 26122081 - 86356 Neusäß**

## All about the location

Die Immobilie befindet sich in einer gewachsenen und beliebten Wohnlage von Neusäß, einer der gefragtesten Wohnadressen im westlichen Umland von Augsburg. Das Umfeld ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern, viel Grün und einer angenehmen Nachbarschaft, die ein ruhiges und familienfreundliches Wohnumfeld schafft.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie zahlreiche weitere Dienstleistungsangebote befinden sich in der näheren Umgebung und sind bequem erreichbar. Familien profitieren zudem von einem vielfältigen Bildungs- und Betreuungsangebot mit Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführenden Schulen.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Die Augsburger Innenstadt ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln in kurzer Zeit erreichbar. Der Bahnhof Neusäß mit Regionalbahnanschluss sowie mehrere Buslinien sorgen für eine komfortable Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Über die Bundesstraße B300 und die nahegelegene Autobahn A8 bestehen zudem schnelle Verbindungen in Richtung München, Ulm und die gesamte Region.

Ein besonderer Vorzug dieser Wohnlage ist der hohe Freizeit- und Erholungswert. Die nahegelegenen Westlichen Wälder, zahlreiche Spazier- und Radwege sowie vielfältige Sport- und Freizeitmöglichkeiten laden zu aktiver Erholung in der Natur ein. Gleichzeitig profitieren Bewohner von der Nähe zum Universitätsklinikum Augsburg, das den Standort zusätzlich aufwertet.

Insgesamt verbindet diese Lage eine ausgezeichnete Infrastruktur mit naturnahem Wohnen und hoher Lebensqualität – eine ideale Kombination für Familien, Berufstätige und alle, die ruhiges Wohnen mit kurzen Wegen verbinden möchten.

**Property ID: 26122081 - 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: 26122081 - 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](mailto:augsburg@von-poll.com)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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