

Obergriesbach – Dasing

## Elegante casa adosada con acabados de alta calidad.

Número de propiedad: 25122078



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

PRECIO DE COMPRA: 529.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 111,25 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 160 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25122078 - 86573 Obergriesbach – Dasing

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25122078 - 86573 Obergriesbach – Dasing

## De un vistazo

Número de propiedad	25122078
Superficie habitable	ca. 111,25 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	4
Dormitorios	3
Baños	1
Año de construcción	2023

Precio de compra	529.000 EUR
Casa	Chalet adosado
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	como nuevo
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados

Número de propiedad: 25122078 - 86573 Obergriesbach – Dasing

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Electricidad	Demanda de energía final	20.51 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	28.01.2034	Clase de eficiencia energética	A+
Fuente de energía	Eléctrica	Año de construcción según el certificado energético	2023

Número de propiedad: 25122078 - 86573 Obergriesbach – Dasing

## La propiedad



Número de propiedad: 25122078 - 86573 Obergriesbach – Dasing

## La propiedad





Número de propiedad: 25122078 - 86573 Obergriesbach – Dasing

## La propiedad



Número de propiedad: 25122078 - 86573 Obergriesbach – Dasing

## La propiedad





Número de propiedad: 25122078 - 86573 Obergriesbach – Dasing

## La propiedad



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Número de propiedad: 25122078 - 86573 Obergriesbach – Dasing

## La propiedad



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)

Número de propiedad: 25122078 - 86573 Obergriesbach – Dasing

## Una primera impresión

Construida en 2023, esta casa adosada, ubicada en una tranquila zona de Obergriesbach, combina la vida moderna con una alta eficiencia energética y características premium. Sus aproximadamente 111 m<sup>2</sup> de espacio habitable ofrecen cuatro habitaciones luminosas y bien proporcionadas. El sótano, con calefacción e iluminación natural, ofrece múltiples opciones de uso, ya sea como despacho, gimnasio o sala de ocio. La sala de estar, el comedor y la cocina, de planta abierta, junto con la moderna escalera de madera, conforman el corazón de la casa e impresionan por su ambiente acogedor y luminoso. Los amplios ventanales garantizan un ambiente agradable y ofrecen vistas a la vegetación circundante. Construida con sólidos métodos de construcción, la casa cuenta con características modernas, atemporales y de alta calidad que satisfacen todas las necesidades. Dos plazas de aparcamiento exterior junto a la casa completan esta atractiva oferta. Una vivienda ideal para quienes viajan diariamente al trabajo, parejas o familias que desean mudarse con estilo y sin las complicaciones de las reformas.

Número de propiedad: 25122078 - 86573 Obergriesbach – Dasing

## Detalles de los servicios

- Ruhige und familienfreundliche Lage
- Hochwertige Ausstattung
- Lichtdurchflutete Räume
- Offener Wohn-/Ess-/Kochbereich
- Wärmepumpe
- Fußbodenheizung
- Zentrale Lüftungsanlage
- Elektrische Rollläden
- Energetisch effizient
- Terrasse
- Zwei Außenstellplätze
- Vermietet



Número de propiedad: 25122078 - 86573 Obergriesbach – Dasing

## Todo sobre la ubicación

Die Gemeinde Obergriesbach, eingebettet in die sanfte Hügellandschaft des Wittelsbacher Landes, verzaubert mit ländlichem Charme und einer hohen Lebensqualität. Umgeben von Wäldern, Feldern und weiten Wiesen bietet Obergriesbach eine ruhige, naturnahe Umgebung, die zum Verweilen und Entspannen einlädt.

Die verkehrsgünstige Lage macht Obergriesbach zu einem attraktiven Wohnort für Berufstätige, die in Augsburg oder München arbeiten, aber die Ruhe und Lebensqualität eines ländlichen Umfelds schätzen. Gleichzeitig bleibt dank der guten Infrastruktur und kurzen Wege der Alltag angenehm und effizient: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie Freizeit- und Naherholungsangebote befinden sich entweder direkt vor Ort oder in unmittelbarer Nähe.

Obergriesbach verbindet auf besondere Weise idyllisches Landleben mit urbaner Erreichbarkeit – eine seltene Kombination, die insbesondere für Pendler und Familien beste Voraussetzungen bietet.

Número de propiedad: 25122078 - 86573 Obergriesbach – Dasing

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 28.1.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 20.51 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023.  
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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.

Número de propiedad: 25122078 - 86573 Obergriesbach – Dasing

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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