

Neusäß / Steppach – Neusäß

## Espaciosa sala de estar con balcón en una ubicación popular.

Número de propiedad: 25122127



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

PRECIO DEL ALQUILER: 1.600 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 168 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5

Número de propiedad: 25122127 - 86356 Neusäß / Steppach – Neusäß

- 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: 25122127 - 86356 Neusäß / Steppach – Neusäß

## De un vistazo

|                       |                               |
|-----------------------|-------------------------------|
| Número de propiedad   | 25122127                      |
| Superficie habitable  | ca. 168 m²                    |
| Ocupación a partir de | 01.01.2026                    |
| Piso                  | 3                             |
| Habitaciones          | 5                             |
| Dormitorios           | 3                             |
| Baños                 | 2                             |
| Año de construcción   | 1969                          |
| Tipo de aparcamiento  | 1 x Garaje, 60 EUR (Alquilar) |

|                        |                           |
|------------------------|---------------------------|
| Precio del alquiler    | 1.600 EUR                 |
| Costes adicionales     | 400 EUR                   |
| Piso                   | Ático                     |
| Estado de la propiedad | cuidado                   |
| Método de construcción | Sólido                    |
| Características        | WC para invitados, Balcón |

Número de propiedad: 25122127 - 86356 Neusäß / Steppach – Neusäß

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Aceite              |
| Certificado energético válido hasta | 08.10.2035          |
| Fuente de energía                   | Aceite              |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Consumo de energía final                            | 115.78 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | D                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1969                   |

Número de propiedad: 25122127 - 86356 Neusäß / Steppach – Neusäß

## La propiedad



Número de propiedad: 25122127 - 86356 Neusäß / Steppach – Neusäß

## La propiedad



Número de propiedad: 25122127 - 86356 Neusäß / Steppach – Neusäß

## La propiedad



Número de propiedad: 25122127 - 86356 Neusäß / Steppach – Neusäß

## La propiedad



Número de propiedad: 25122127 - 86356 Neusäß / Steppach – Neusäß

## La propiedad



Número de propiedad: 25122127 - 86356 Neusäß / Steppach – Neusäß

## La propiedad



Número de propiedad: 25122127 - 86356 Neusäß / Steppach – Neusäß

## 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)

# 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

Número de propiedad: 25122127 - 86356 Neusäß / Steppach – Neusäß

## La propiedad



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](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: 25122127 - 86356 Neusäß / Steppach – Neusäß

## Una primera impresión

Bienvenido a este luminoso y espacioso ático de 5 habitaciones en una casa bifamiliar bien cuidada. Con aproximadamente 168 m<sup>2</sup> de superficie habitable, ofrece una agradable sensación de amplitud y una distribución bien pensada. La entrada le da la bienvenida con un ambiente luminoso y acogedor. Junto a ella se encuentra un trastero que proporciona espacio adicional de almacenamiento. El corazón del apartamento es la amplia sala de estar, que, con sus vigas vistas, ofrece un moderno ambiente tipo loft. Desde aquí, se accede al soleado balcón con magníficas vistas panorámicas. El luminoso apartamento cuenta con tres habitaciones adicionales, que ofrecen diversos usos, desde espacios privados hasta oficinas o habitaciones de invitados. El moderno baño está equipado con dos lavabos, ducha y bañera, lo que satisface todas las necesidades de comodidad y funcionalidad. Un garaje completa esta atractiva oferta inmobiliaria.

Número de propiedad: 25122127 - 86356 Neusäß / Steppach – Neusäß

## Detalles de los servicios

- Gute Anbindung
- Großzügige Raumaufteilung
- Kachelofen
- Tageslichtbadezimmer
- Balkon
- Garage
- Bezugsbereit zum 01.01.2026

Número de propiedad: 25122127 - 86356 Neusäß / Steppach – Neusäß

## Todo sobre la ubicación

Neusäß – die zweitgrößte Stadt im Landkreis Augsburg mit rund 21.000 Einwohnern – überzeugt durch ihre gute Lage, ein breites Freizeitangebot und eine attraktive Infrastruktur. Hier sind die Vorteile der nahen Großstadt und der ursprünglichen Natur zu finden und bietet den Einwohnern ein großes Stück Lebensqualität. Der hervorragende Anschluss an die Autobahn und auch an die öffentlichen Verkehrsmitteln wie Zug und Bus ziehen Pendler und Familien in die vielseitige lebendige Stadt. Supermärkte, Ärzte, Apotheken und das beliebte Freizeitbad Titania findet man in bequemer Reichweite.

Der Stadtteil Steppach zeichnet sich durch seine zentrale Lage aus und bietet rund um das Gemeindezentrum vielfältige Einkaufsmöglichkeiten sowie Cafés und Restaurants, die zum Verweilen einladen.

Für ihre Spaziergänge oder Fahrradausflüge schließen sich die Westlichen Wälder, sowie der Kobelwald, der nur eine Gehminute weit entfernt liegt, an. Die Nähe zum Erlebnisbad Titania sowie zum Lohwald und Schmutterpark bietet vielfältige Freizeitmöglichkeiten in direkter Umgebung.

Número de propiedad: 25122127 - 86356 Neusäß / Steppach – Neusäß

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.10.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 115.78 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

Número de propiedad: 25122127 - 86356 Neusäß / Steppach – Neusäß

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase 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)