

Aichach

Viva justo al borde de un campo, con piscina y un jardín apartado.

Número de propiedad: 25122063



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

**PRECIO DE COMPRA: 899.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 228,62 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.461 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 25122063 - 86551 Aichach**

- 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: 25122063 - 86551 Aichach

## De un vistazo

Número de propiedad	25122063	Precio de compra	899.000 EUR
Superficie habitable	ca. 228,62 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	6	Método de construcción	Sólido
Dormitorios	3	Espacio utilizable	ca. 99 m <sup>2</sup>
Baños	2	Características	Terraza, WC para invitados, Piscina, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón
Año de construcción	1958		
Tipo de aparcamiento	4 x Garaje		

Número de propiedad: 25122063 - 86551 Aichach

## Datos energéticos

Fuente de energía	Electricidad	Certificado energético	Certificado energético
Certificado energético válido hasta	21.05.2035	Demanda de energía final	99.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua	Clase de eficiencia energética	C
		Año de construcción según el certificado energético	1958

Número de propiedad: 25122063 - 86551 Aichach

## La propiedad



Número de propiedad: 25122063 - 86551 Aichach

## La propiedad



Número de propiedad: 25122063 - 86551 Aichach

## La propiedad



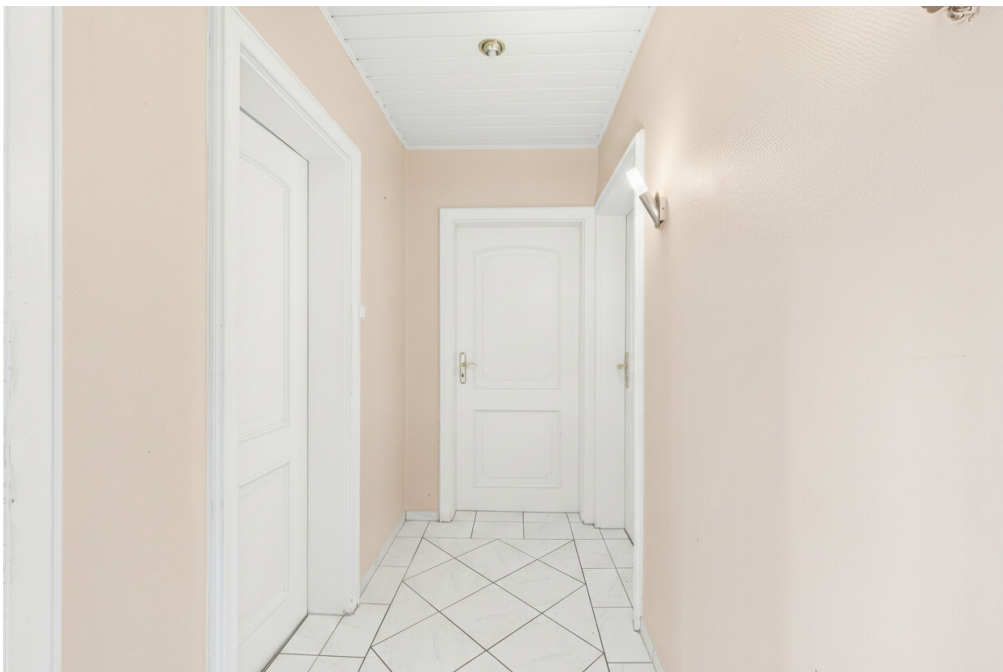
Número de propiedad: 25122063 - 86551 Aichach

## La propiedad



Número de propiedad: 25122063 - 86551 Aichach

## La propiedad



Número de propiedad: 25122063 - 86551 Aichach

## La propiedad



Número de propiedad: 25122063 - 86551 Aichach

## La propiedad



Número de propiedad: 25122063 - 86551 Aichach

## La propiedad



Número de propiedad: 25122063 - 86551 Aichach

## La propiedad



Número de propiedad: 25122063 - 86551 Aichach

## La propiedad



Número de propiedad: 25122063 - 86551 Aichach

## La propiedad



Número de propiedad: 25122063 - 86551 Aichach

## La propiedad



Número de propiedad: 25122063 - 86551 Aichach

## La propiedad



**VP 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: 25122063 - 86551 Aichach**

## 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 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: 25122063 - 86551 Aichach**

## Una primera impresión

Esta propiedad modernizada y muy codiciada se encuentra en una idílica ladera en Aichach y ofrece un entorno excepcional con amplio espacio para relajarse. La finca impresiona por su generosa distribución y la acertada combinación de arquitectura atemporal con comodidades modernas. En la planta baja, encontrará un salón abierto y luminoso con acceso a la terraza cubierta, ideal para relajarse y desconectar. La cocina-comedor adyacente, con una práctica despensa, ofrece funcionalidad y comodidad. Desde el comedor, se accede directamente a la azotea, que ofrece impresionantes vistas a los extensos terrenos y a los campos circundantes. Un elegante baño con bañera y una habitación adicional, ideal como despacho, completan la superficie habitable de esta planta. En la planta superior, se encuentran tres dormitorios, todos equipados con armarios empotrados de alta calidad hechos a medida, que ofrecen amplio espacio de almacenamiento. El dormitorio principal tiene acceso propio a otra azotea, perfecta para relajarse al aire libre. Un baño adicional con ducha aumenta la comodidad de esta planta. El sótano ofrece otras estancias útiles, incluyendo otro baño y una cocina independiente con acceso directo al jardín. El cuidado jardín no deja nada que desear: una piscina climatizada invita a nadar y relajarse, mientras que la caseta de jardín de ladrillo ofrece una gran variedad de usos. Un estanque, un recinto exterior para pequeños animales, numerosos árboles frutales y bancales elevados completan la oferta y crean un oasis verde justo en la puerta principal. Un garaje doble con caja de pared y un sótano, así como otro garaje doble, están disponibles para vehículos. La casa combina una vida exclusiva en un entorno natural con las comodidades modernas y es ideal para quienes valoran la individualidad, la amplitud y la calidad de vida.

**Número de propiedad: 25122063 - 86551 Aichach**

## Detalles de los servicios

- Ortsrandlage am Feldrand
- Hanglage
- weitläufiges Grundstück
- ideale Raumaufteilung
- Einbauküche
- Einbauschränke
- uneinsehbarer Garten
- beheizter Pool
- gemauertes Gartenhaus
- Werkstatt mit Kühlhaus
- Außengehege für Kleintiere
- Teich
- 22-kW-Solarsystem
- 22-kW-Speicher
- 4 Garagen
- Wallbox

**Número de propiedad: 25122063 - 86551 Aichach**

## Todo sobre la ubicación

Die altbayerische Herzogstadt Aichach liegt im Städtedreieck München - Augsburg - Ingolstadt idyllisch am Flüsschen Paar.

Aichach bietet Ihnen mit seinen rund 24.000 Einwohnern alle Geschäfte des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Drogerien, Apotheken, Bäcker, Metzger, Banken, Allgemeinmediziner und Fachärzte sowie ein renommiertes neues Krankenhaus. Auch ein Freibad sowie ein Hallenbad stehen zur Verfügung. Die historische Altstadt mit seinen vielseitigen Kneipen und Restaurants in den mittelalterlichen Gassen lädt zum romantischen Bummeln ein. Das nahe gelegene Unterwittelsbacher Schloss der Kaiserin Sissi bietet zahlreiche Ausstellungen und versetzt Sie zurück in eine prunkvolle Zeit.

Kindergärten und -krippen, Kitas sowie eine Grund - und Mittelschule als auch weiterführende Schulen (Realschule und Gymnasium) befinden sich ebenfalls hier.

Mit der nur in wenigen Minuten entfernten Regionalbahn gelangen Sie stressfrei in Richtung Augsburg (25 Min.) und Ingolstadt (35 Min.). Im ca. 10 Minuten entfernten Altomünster befindet sich ein S-Bahnanschluss. Bushaltestellen sowie Schulbusse sind fußläufig erreichbar. Über die ausgebaute B 300 und die nur wenige Kilometer entfernte Autobahn A8 erreichen Sie mit dem PKW in ca. 18 Minuten Augsburg oder in ca. 30 Minuten München. Mobilität auch ohne Auto ist hier gewährleistet.

Rund um Aichach finden Sie eine hügelige Landschaft mit zahlreichen Rad- und Wanderwegen, ein Walderlebnispfad bietet besondere Herausforderungen. Hier können Naturliebhaber ihre Freizeit aktiv gestalten oder sich bei langen Spaziergängen entspannen.

**Número de propiedad: 25122063 - 86551 Aichach**

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.5.2035.

Endenergiebedarf beträgt 99.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1958.

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 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.

**Número de propiedad: 25122063 - 86551 Aichach**

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Gabriele Gräf

---

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergasse, 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)