

Neusäß

# Wohnen im Grünen – Großzügige Doppelhaushälfte mit sechs Zimmern in begehrter Ruhelage von Neusäß

*Número de propiedad: 26122063*



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

**PRECIO DE COMPRA: 850.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 193 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 7 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 413 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 26122063 - 86356 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: 26122063 - 86356 Neusäß

## De un vistazo

Número de propiedad	26122063	Precio de compra	850.000 EUR
Superficie habitable	ca. 193 m <sup>2</sup>	Casa	Casas bifamiliares
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	7	Método de construcción	Sólido
Dormitorios	5	Características	Terraza, WC para invitados, Cocina empotrada, Balcón
Baños	2		
Año de construcción	2002		
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje		

Número de propiedad: 26122063 - 86356 Neusäß

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas natural ligero	Demanda de energía final	141.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	03.07.2034	Clase de eficiencia energética	E
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	2002

Número de propiedad: 26122063 - 86356 Neusäß

## La propiedad



Número de propiedad: 26122063 - 86356 Neusäß

## La propiedad



Número de propiedad: 26122063 - 86356 Neusäß

## La propiedad



Número de propiedad: 26122063 - 86356 Neusäß

## La propiedad



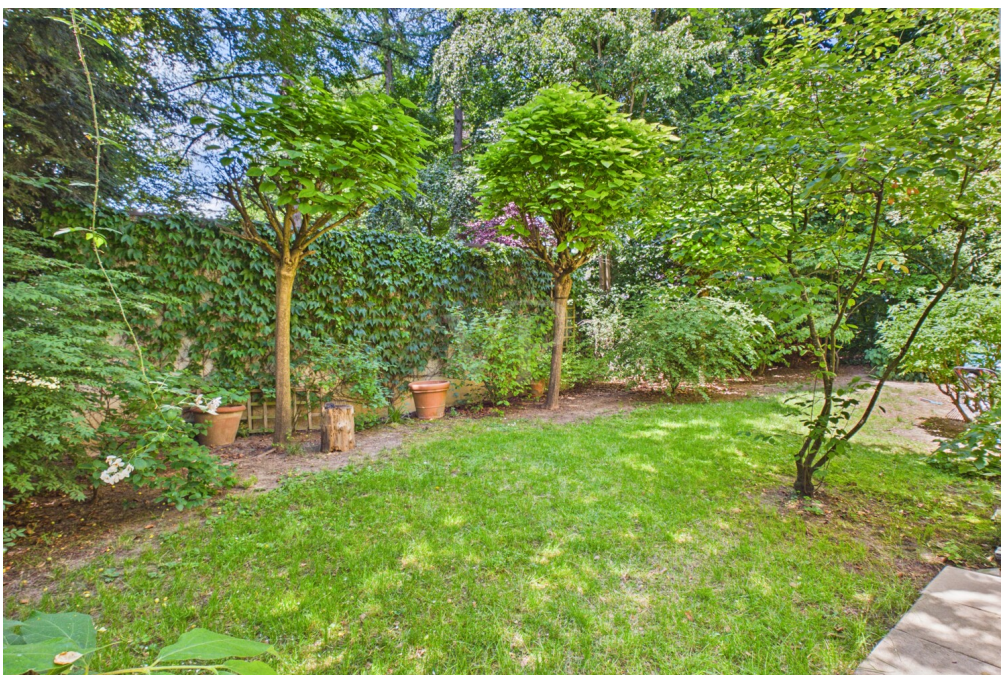
Número de propiedad: 26122063 - 86356 Neusäß

## La propiedad



Número de propiedad: 26122063 - 86356 Neusäß

## La propiedad



**Número de propiedad: 26122063 - 86356 Neusäß**

## Una primera impresión

Diese außergewöhnliche Doppelhaushälfte vereint großzügiges Wohnen, ein durchdachtes Raumkonzept und eine seltene, idyllische Lage zu einem Zuhause mit besonderem Charme. Eingebettet in eine gewachsene, grüne Umgebung und umgeben von gepflegten Gärten, genießen Sie hier ein Höchstmaß an Privatsphäre und Lebensqualität.

Auf rund 193 m<sup>2</sup> Wohnfläche entfaltet sich ein harmonisches Wohnambiente, das durch seine Großzügigkeit, Helligkeit und die intelligente Raumaufteilung überzeugt. Bereits beim Betreten vermittelt die Immobilie ein Gefühl von Geborgenheit und Zuhause.

Insgesamt stehen sechs vielseitig nutzbare Zimmer zur Verfügung. Ein besonderes Highlight bildet das ausgebaute Studio im Spitzboden, das sich ideal als Homeoffice, Atelier, Gästebereich oder privater Rückzugsort eignet. Die flexible Raumgestaltung eröffnet vielfältige Möglichkeiten für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Zwei Badezimmer sorgen für hohen Wohnkomfort und bieten auch größeren Familien ein angenehmes Maß an Alltagstauglichkeit. Im Untergeschoss ergänzt ein großzügiger Hobbyraum sowie ein zusätzliches Duschbad das Raumangebot und schafft zusätzliche Freiräume für individuelle Interessen und Bedürfnisse.

Der liebevoll eingewachsene Außenbereich bildet eine grüne Oase der Ruhe und lädt zu entspannten Stunden im Freien ein. Die gewachsene Bepflanzung schafft eine besonders geschützte Atmosphäre und verleiht dem Anwesen seinen einzigartigen Charakter.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch eine Garage sowie einen zusätzlichen Stellplatz direkt vor dem Haus.

Eine Immobilie für Menschen, die das Besondere suchen: großzügiges Wohnen, naturnahe Ruhe und eine gewachsene Wohnlage in einer der begehrtesten Wohngegenden von Neusäß.

**Número de propiedad: 26122063 - 86356 Neusäß**

## **Detalles de los servicios**

- **beliebte Wohnlage**
- **durchdachtes Raumkonzept mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten**
- **großzügiger Wohn- und Essbereich**
- **Einbauküche**
- **zwei Badezimmer**
- **Gäste-WC**
- **Duschbad im Untergeschoss**
- **ausgebautes Studio im Spitzboden**
- **zusätzlicher Hobbyraum im Untergeschoss**
- **Balkon**
- **Terrasse**
- **Garage und zusätzlicher Außenstellplatz**

**Número de propiedad: 26122063 - 86356 Neusäß**

## **Todo sobre la ubicación**

**Diese Doppelhaushälfte befindet sich in einem gewachsenen und beliebten Wohngebiet von Neusäß, einer der gefragtesten Wohnlagen.**

**Kurze Wege prägen den hohen Wohnkomfort dieser Lage: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie zahlreiche weitere Dienstleistungsangebote sind bequem fußläufig erreichbar. Familien profitieren zudem von Kindergärten, Schulen und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten im direkten Umfeld. Das nur wenige Minuten entfernte Universitätsklinikum Augsburg ergänzt die hervorragende Infrastruktur und macht den Standort besonders attraktiv.**

**Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Sowohl die Augsburger Innenstadt als auch die umliegenden Städte und Gemeinden sind schnell erreichbar. Der Bahnhof Neusäß mit Anbindung an den regionalen Bahnverkehr sowie verschiedene Buslinien sorgen für eine gute Vernetzung im öffentlichen Nahverkehr. Auch die Bundesstraße B300 sowie die Autobahn A8 ermöglichen eine zügige Anbindung in Richtung Augsburg, München und Ulm.**

**Besonders hervorzuheben ist der hohe Freizeit- und Erholungswert der Lage. Zahlreiche Spazier- und Radwege, weitläufige Grünflächen sowie die nahegelegenen Westlichen Wälder bieten vielfältige Möglichkeiten für Aktivitäten und Erholung in der Natur.**

**Insgesamt verbindet die Lage auf ideale Weise die Vorzüge eines ruhigen Wohnumfelds mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und einer hohen Lebensqualität – eine attraktive Kombination für Familien, Berufstätige und alle, die stadtnah und dennoch im Grünen wohnen möchten.**

**Número de propiedad: 26122063 - 86356 Neusäß**

## Otros datos

**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: 26122063 - 86356 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)**