

Aichach

## Viva en alojamientos espaciosos: financie fácilmente gracias a los ingresos del alquiler

Número de propiedad: 25122138



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

PRECIO DE COMPRA: 690.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 233,18 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 373 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25122138 - 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: 25122138 - 86551 Aichach

## De un vistazo

Número de propiedad	25122138
Superficie habitable	ca. 233,18 m <sup>2</sup>
Habitaciones	7
Dormitorios	4
Baños	2.5
Año de construcción	1940
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	690.000 EUR
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2024
Estado de la propiedad	cuidado
Espacio utilizable	ca. 279 m <sup>2</sup>
Características	WC para invitados, Sauna, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25122138 - 86551 Aichach

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	30.05.2034
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	184.80 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	F
Año de construcción según el certificado energético	1940



Número de propiedad: 25122138 - 86551 Aichach

## La propiedad



Número de propiedad: 25122138 - 86551 Aichach

## La propiedad





Número de propiedad: 25122138 - 86551 Aichach

## La propiedad



Número de propiedad: 25122138 - 86551 Aichach

## La propiedad





Número de propiedad: 25122138 - 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: 25122138 - 86551 Aichach

## 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: 25122138 - 86551 Aichach

## Una primera impresión

Bienvenido a este encantador edificio de uso mixto con un gran potencial, en pleno centro de Aichach. Esta propiedad, impecablemente mantenida, se distribuye en tres plantas y combina un estilo de vida elegante con una inversión rentable en aproximadamente 233 m<sup>2</sup> de superficie habitable y unos 280 m<sup>2</sup> de superficie útil. La planta baja también cuenta con un local comercial de gran visibilidad, actualmente alquilado. Las plantas superiores están ocupadas por la familia propietaria y ofrecen amplias estancias con un total de siete habitaciones, incluyendo cuatro dormitorios, dos baños y un aseo adicional para invitados. El ático reformado impresiona por su encanto, sus detalles cuidados y su confort. Una sauna ofrece momentos especiales de relajación. Otro punto a destacar es el patio cubierto con una soleada terraza, un refugio privado con un toque urbano. Dos plazas de aparcamiento completan la oferta. Ya sea para uso personal con ingresos adicionales por alquiler o como inversión, esta propiedad ofrece diversas oportunidades en una codiciada ubicación céntrica.



Número de propiedad: 25122138 - 86551 Aichach

## Detalles de los servicios

- Kamin im Wohnzimmer
- Gepflegte Einbauküche im Wohnbereich
- Zwei Badezimmer sowie separates Gäste-WC
- Sauna im ausgebauten Dachgeschoss
- Großzügige Grundrissgestaltung auf allen Etagen
- Voll unterkellert mit Hauswirtschafts- und Lagerräumen
- Terrasse im geschützten Innenhof
- Gepflegter Zustand, fortlaufend modernisiert
- Aktuell vermietete Gewerbeinheit im Erdgeschoss
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Schallschutz
- Zwei Kfz-Stellplätze

**Número de propiedad: 25122138 - 86551 Aichach**

## Todo sobre la ubicación

Die Immobilie befindet sich in attraktiver Stadtlage von Aichach – einer historisch gewachsenen Kleinstadt mit hoher Lebensqualität im Wittelsbacher Land.

Kurze Wege, eine ausgezeichnete Infrastruktur und das unmittelbare Umfeld machen diese Lage besonders lebenswert. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Bäcker, Supermärkte, Apotheken, Ärzte, Cafés und Restaurants, befinden sich in fußläufiger Nähe. Auch Schulen, Kindergärten, Sportvereine und das örtliche Krankenhaus sind schnell erreichbar.

Die Anbindung ist hervorragend: Über die B300 gelangen Sie in kurzer Zeit zur A8 (Richtung Augsburg/München) oder zur A9 (Richtung Ingolstadt/Nürnberg). Der Bahnhof Aichach bietet regelmäßige Zugverbindungen nach Augsburg, München und Ingolstadt.

Número de propiedad: 25122138 - 86551 Aichach

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.5.2034.

Endenergiebedarf beträgt 184.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1940.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

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: 25122138 - 86551 Aichach

## 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)