

Neusäß / Täfertingen – Neusäß

## Vida familiar con espacio para el diseño.

Número de propiedad: 25122139



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

PRECIO DE COMPRA: 650.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 160 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 170 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25122139 - 86356 Neusäß / Täfertingen – 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: 25122139 - 86356 Neusäß / Täfertingen – Neusäß

## De un vistazo

Número de propiedad	25122139
Superficie habitable	ca. 160 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	6
Dormitorios	5
Baños	2
Año de construcción	1993
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 10000 EUR (Venta), 1 x Garaje, 25000 EUR (Venta)

Precio de compra	650.000 EUR
Casa	Chalet adosado central
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Balcón

Número de propiedad: 25122139 - 86356 Neusäß / Täfertingen – Neusäß

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	12.11.2035
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	170.40 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	F
Año de construcción según el certificado energético	1993

Número de propiedad: 25122139 - 86356 Neusäß / Täfertingen – Neusäß

## La propiedad





Número de propiedad: 25122139 - 86356 Neusäß / Täfertingen – Neusäß

## La propiedad



Número de propiedad: 25122139 - 86356 Neusäß / Täfertingen – Neusäß

## La propiedad



Número de propiedad: 25122139 - 86356 Neusäß / Täfertingen – 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 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: 25122139 - 86356 Neusäß / Täfertingen – Neusäß

## La propiedad

**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

**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: 25122139 - 86356 Neusäß / Täfertingen – Neusäß

## Una primera impresión

Esta casa adosada, ubicada en una popular y tranquila zona residencial de Neusäß-Täfertingen, ofrece excelentes oportunidades para hacer realidad sus ideas de vivienda y preferencias de diseño. La sólida estructura de la casa, combinada con una distribución funcional, abre diversas posibilidades para satisfacer las necesidades de una vivienda moderna en múltiples niveles. En la planta baja, encontrará la sala de estar con acceso directo a la terraza y al jardín, ofreciendo un espacio exterior privado para momentos de relax al aire libre. En la planta superior, encontrará tres habitaciones, un balcón y un baño, que pueden utilizarse flexiblemente como dormitorios, habitaciones infantiles o despacho. El ático terminado, con conexión a la cocina y baño propio, ofrece una planta adicional, ideal para niños en edad de crecimiento, invitados o para concentrarse en el trabajo, y amplía significativamente las posibilidades de uso de la casa, incluso con la posibilidad de alquilarla. El sótano ofrece más espacio de almacenamiento, y un garaje completa la oferta. Compruébelo usted mismo: esperamos su visita.

Número de propiedad: 25122139 - 86356 Neusäß / Täfertingen – Neusäß

## Detalles de los servicios

- beliebte und ruhige Lage
- massive Bauweise
- ideale Raumaufteilung
- Gäste-WC
- ausgebauten Dachgeschoss mit zweitem Badezimmer und Küchenanschluss
- Terrasse
- Balkon
- voll unterkellert
- Hobbyraum
- Gasheizung von 2019
- Garten mit Gartentor
- Garage
- Außenstellplatz
- renovierungsbedürftig

**Número de propiedad: 25122139 - 86356 Neusäß / Täferlingen – Neusäß**

## Todo sobre la ubicación

Die Immobilie befindet sich im Neusäßer Ortsteil Täferlingen, einer der besonders ruhigen und beliebten Wohnlagen im Nordwesten von Augsburg. Täferlingen verbindet auf ideale Weise ländliche Idylle mit der Nähe zur Stadt – perfekt für alle, die naturnah wohnen und dennoch eine sehr gute Anbindung schätzen.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Über die B2 und die B17 gelangt man in wenigen Minuten nach Augsburg oder auf die Autobahn A8 (München–Stuttgart). Eine Busverbindung sorgt zudem für eine bequeme Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Im nahegelegenen Zentrum von Neusäß finden sich vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und Freizeiteinrichtungen. Für den täglichen Bedarf stehen auch in Täferlingen selbst kleinere Geschäfte und Dienstleister zur Verfügung.

Die Umgebung ist geprägt von viel Grün, gepflegten Wohnhäusern und einer harmonischen Nachbarschaft. Spazier- und Radwege führen durch Wiesen und Felder bis in den Naturpark Augsburg – Westliche Wälder, der zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung in der Natur bietet.

Die Kombination aus ruhiger, familienfreundlicher Lage, guter Erreichbarkeit und hoher Lebensqualität macht Täferlingen zu einem besonders attraktiven Wohnort – ideal für Familien, Berufspendler und Naturliebhaber gleichermaßen.



Número de propiedad: 25122139 - 86356 Neusäß / Täfertingen – Neusäß

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 12.11.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 170.40 kwh/(m²\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993.  
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: 25122139 - 86356 Neusäß / Täfertingen – Neusäß

## 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)