

Neusäß / Täfertingen – Neusäß

Attraktive Kapitalanlage: Kernsanierte 2-Zimmer-Wohnung mit Tiefgarage

Número de propiedad: 25122152



PRECIO DE COMPRA: 250.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 54,6 m² • HABITACIONES: 2



- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio



De un vistazo

Número de propiedad	25122152
Superficie habitable	ca. 54,6 m ²
Habitaciones	2
Dormitorios	1
Baños	1
Año de construcción	1987
Tipo de aparcamiento	1 x Aparcamiento subterráneo

Precio de compra	250.000 EUR
Piso	Piso
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Método de construcción	Sólido
Características	Cocina empotrada, Balcón



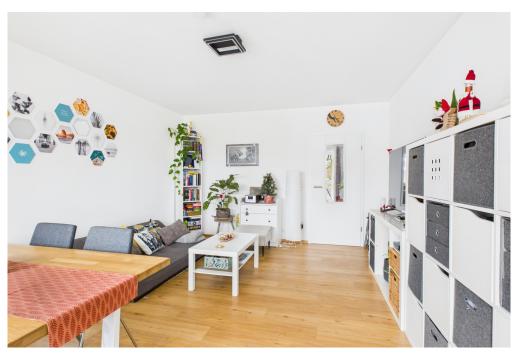
Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	08.05.2028
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	124.00 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	D
Año de construcción según el certificado energético	1987

























Una primera impresión

Diese ansprechende 2-Zimmer-Wohnung, die 2023 umfassend kernsaniert wurde, bietet Kapitalanlegern eine hervorragende Möglichkeit für eine sichere und nachhaltige Investition. Die durchdachte Raumaufteilung und die zeitlose Ausstattung schaffen helle, freundliche Räume, die Komfort und Wohnqualität harmonisch vereinen.

Das großzügige Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon lädt zu entspannten Stunden ein. Das Schlafzimmer überzeugt mit einem ruhigen Zuschnitt, während das stilvolle Badezimmer mit Badewanne ein angenehmes Wohlfühlambiente bietet. Die hochwertige Einbauküche fügt sich ideal ein und rundet das Gesamtbild stimmig ab.

Ein eigener Kellerraum sowie ein Tiefgaragenstellplatz sorgen für zusätzlichen Stauraum und Komfort. Die Wohnung ist aktuell über einen Staffelmietvertrag vermietet und erzielt eine monatliche Kaltmiete von 800 Euro sowie 50 Euro für den Tiefgaragenstellplatz – eine verlässliche und sofortige Einnahmequelle.

Mit ihrer gelungenen Kombination aus frischer Sanierung, hellen Räumen und stabilen Mieteinnahmen stellt diese Wohnung eine attraktive Kapitalanlage mit langfristigem Potenzial dar. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie – wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.



Detalles de los servicios

- ruhige und beliebte Lage
- kernsaniert 2023
- gut geschnittene, lichtdurchflutete Räume
- hochwertige Einbauküche
- Badezimmer mit Badewanne
- Balkon
- eigener Kellerraum
- Tiefgaragenstellplatz
- vermietet über Staffelmietvertrag
- monatliche Kaltmiete: 800 € + 50 € Tiefgarage



Todo sobre la ubicación

Die Immobilie befindet sich im Neusäßer Ortsteil Täfertingen, einer der besonders ruhigen und beliebten Wohnlagen im Nordwesten von Augsburg. Täfertingen 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 Täfertingen 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 Täfertingen zu einem besonders attraktiven Wohnort – ideal für Familien, Berufspendler und Naturliebhaber gleichermaßen.



Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.5.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 124.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts It. Energieausweis ist 1987.

Die Energieeffizienzklasse ist D.



Contacto con el socio

Para más información, diríjase 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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com