

Aindling

## Apartamento con jardín a estrenar con una distribución de habitaciones bien diseñada.

*Número de propiedad: 25122137*



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

**PRECIO DEL ALQUILER: 1.400 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 113 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3**

Número de propiedad: 25122137 - 86447 Aindling

- 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: 25122137 - 86447 Aindling

## De un vistazo

|                      |   |                        |   |
|----------------------|---|------------------------|---|
| Número de propiedad  | 25122137  | Precio del alquiler    | 1.400 EUR   |
| Superficie habitable | ca. 113 m <sup>2</sup>                          | Costes adicionales     | 360 EUR   |
| Habitaciones         | 3   | Piso                   | Planta baja   |
| Dormitorios          | 2   | Estado de la propiedad | como nuevo  |
| Baños                | 1   | Características        | Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada |
| Año de construcción  | 2023  |                        |   |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Aparcamiento subterráneo, 70 EUR (Alquilar) |                        |   |

Número de propiedad: 25122137 - 86447 Aindling

## Datos energéticos

|                                     |            |   |                            |
|-------------------------------------|------------|---|----------------------------|
| Fuente de energía                   | Pellet     | Certificado energético                              | Certificado energético     |
| Certificado energético válido hasta | 21.12.2033 | Demanda de energía final                            | 94.00 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Fuente de energía                   | Pellets    | Clase de eficiencia energética                      | C                          |
|                                     |            | Año de construcción según el certificado energético | 2023                       |

Número de propiedad: 25122137 - 86447 Aindling

## La propiedad



Número de propiedad: 25122137 - 86447 Aindling

## La propiedad



Número de propiedad: 25122137 - 86447 Aindling

## La propiedad



Número de propiedad: 25122137 - 86447 Aindling

## La propiedad



Número de propiedad: 25122137 - 86447 Aindling

## 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 Bäckergasse | 86150 Augsburg | [augsburg@von-poll.com](mailto:augsburg@von-poll.com)

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD

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

# Capital



MAKLER-KOMPASS  
WOHNEN

Top-Makler Augsburg



Höchstnote für

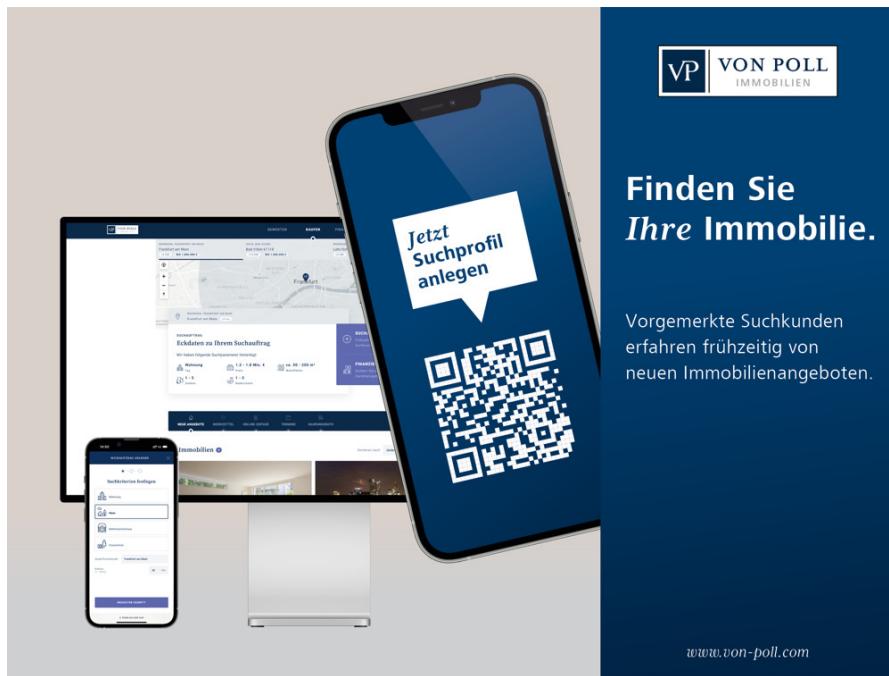
**von Poll Immobilien**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25  
GÜLTIG BIS: 10/26

Número de propiedad: 25122137 - 86447 Aindling

## La propiedad



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
Ihre Immobilie.

Vorgemerkt Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Número de propiedad: 25122137 - 86447 Aindling

## Una primera impresión

Finalizado en 2023, este apartamento en planta baja combina la comodidad de una vida moderna con un ambiente elegante y una distribución impecable. Sus aproximadamente 113 m<sup>2</sup> de espacio habitable lo convierten en el hogar ideal para parejas o familias pequeñas que valoran la calidad, la comodidad y un entorno de alta gama. El amplio salón-comedor, con ventanales de suelo a techo, constituye el corazón del apartamento. Desde aquí, se accede directamente a la soleada terraza y al jardín privado de 101 m<sup>2</sup>, un refugio con un cuidado paisajismo perfecto para relajarse o disfrutar del aire libre con amigos y familiares. La cocina americana se integra a la perfección con el salón y está equipada con electrodomésticos modernos y acabados de alta calidad. Un aseo de cortesía independiente complementa la práctica distribución y ofrece mayor comodidad. El dormitorio principal impresiona por su generoso tamaño, mientras que otra habitación puede utilizarse como habitación infantil, despacho o habitación de invitados. El elegante baño cuenta con ducha a ras de suelo, grifería elegante y azulejos de buen gusto. Presentada como una propiedad a estrenar, presume de un estado impecable y destaca por su construcción de bajo consumo energético. Centros comerciales, colegios, guarderías y transporte público están a poca distancia: una combinación ideal de tranquilidad, comodidad y excelentes conexiones de transporte. Este moderno apartamento en planta baja, con un amplio jardín, terraza y acabados de alta calidad, ofrece un nivel de vida superior: un hogar al que llegar y sentirse completamente a gusto.

Número de propiedad: 25122137 - 86447 Aindling

## Detalles de los servicios

- Einbauküche
- großer Garten zur Alleinnutzung
- Gäste WC
- Fußbodenheizung
- Echtholzparkett
- elektrische Rollläden
- Barrierefrei
- Einbauküche
- Erstbezug
- Terrasse
- Kellerabteil
- Gemeinschaftsabteil für Fahrräder
- TG Stellplatz

Número de propiedad: 25122137 - 86447 Aindling

## Todo sobre la ubicación

Die Marktgemeinde Aindling, idyllisch im Wittelsbacher Land gelegen, vereint ländlichen Charme mit einer ausgezeichneten Lebensqualität. Geprägt von einer herzlichen Atmosphäre und einer intakten Dorfgemeinschaft, bietet Aindling sowohl Familien als auch Berufspendlern ein attraktives Zuhause.

Das Ortsbild ist von historischen Gebäuden, der eindrucksvollen Pfarrkirche St. Martin und gepflegten Plätzen geprägt, die dem Markt einen besonderen Charakter verleihen. Zahlreiche Vereine und kulturelle Veranstaltungen schaffen ein lebendiges Miteinander und machen Aindling zu einem Ort mit hohem Wohlfühlfaktor.

Naturfreunde und Erholungssuchende finden in der abwechslungsreichen Umgebung mit Wäldern, Wiesen und Radwegen vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung. Sportanlagen, Spielplätze und nahegelegene Badeseen ergänzen das Angebot für Jung und Alt.

Mit rund 4.500 Einwohnern überzeugt Aindling durch eine hervorragende Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie ärztliche Versorgung sind vor Ort vorhanden.

Auch die verkehrsgünstige Lage macht Aindling besonders attraktiv. Die Stadt Augsburg ist in nur etwa 20 Minuten mit dem Auto erreichbar, und über die B2 sowie die nahe gelegene A8 besteht eine schnelle Anbindung nach München und Donauwörth.

So verbindet Aindling auf ideale Weise naturnahes Wohnen, eine gewachsene Gemeinschaft und die Nähe zu den urbanen Zentren der Region.

Número de propiedad: 25122137 - 86447 Aindling

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.12.2033.

Endenergiebedarf beträgt 94.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pellet.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25122137 - 86447 Aindling

## 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](mailto:augsburg@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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