

Obergriesbach – Dasing

## Maison mitoyenne élégante avec des finitions de haute qualité

**CODE DU BIEN: 25122078**



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

**PRIX D'ACHAT: 529.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 111,25 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 160 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25122078 - 86573 Obergriesbach – Dasing

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25122078 - 86573 Obergriesbach – Dasing**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25122078	Prix d'achat	529.000 EUR
Surface habitable	ca. 111,25 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison en bande
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	4	État de la propriété	Excellent Etat
Chambres à coucher	3	Technique de construction	massif
Salles de bains	1	Aménagement	Terrasse, WC invités
Année de construction	2023		

**CODE DU BIEN: 25122078 - 86573 Obergriesbach – Dasing**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Électricité	Consommation d'énergie	20.51 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	28.01.2034	Classement énergétique	A+
Source d'alimentation	Électrique	Année de construction selon le certificat énergétique	2023

CODE DU BIEN: 25122078 - 86573 Obergriesbach – Dasing

## La propriété



CODE DU BIEN: 25122078 - 86573 Obergriesbach – Dasing

## La propriété



CODE DU BIEN: 25122078 - 86573 Obergriesbach – Dasing

## La propriété



CODE DU BIEN: 25122078 - 86573 Obergriesbach – Dasing

## La propriété



CODE DU BIEN: 25122078 - 86573 Obergriesbach – Dasing

## La propriété



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

CODE DU BIEN: 25122078 - 86573 Obergriesbach – Dasing

## La propriété



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)

**CODE DU BIEN: 25122078 - 86573 Obergriesbach – Dasing**

## Une première impression

Construite en 2023, cette maison mitoyenne située au calme à Obergriesbach allie confort moderne, haute performance énergétique et prestations haut de gamme. Ses 111 m<sup>2</sup> habitables se composent de quatre pièces lumineuses et bien agencées. Le sous-sol chauffé et baigné de lumière naturelle offre de multiples possibilités d'aménagement : bureau, salle de sport ou atelier. L'espace de vie ouvert, comprenant salon, salle à manger et cuisine, ainsi que l'escalier en bois moderne et ouvert, forment le cœur de la maison et séduisent par leur atmosphère chaleureuse et lumineuse. De larges fenêtres assurent un cadre de vie agréable et offrent une vue sur la verdure environnante. Construite selon des méthodes robustes, la maison bénéficie de prestations de haute qualité, au style résolument moderne, qui ne manqueront de rien. Deux places de parking extérieures, attenantes à la maison, complètent ce bien attractif. Une maison idéale pour les personnes actives, les couples ou les familles souhaitant emménager avec style et sans les contraintes des travaux.

**CODE DU BIEN: 25122078 - 86573 Obergriesbach – Dasing**

## Détails des commodités

- Ruhige und familienfreundliche Lage
- Hochwertige Ausstattung
- Lichtdurchflutete Räume
- Offener Wohn-/Ess-/Kochbereich
- Wärmepumpe
- Fußbodenheizung
- Zentrale Lüftungsanlage
- Elektrische Rollläden
- Energetisch effizient
- Terrasse
- Zwei Außenstellplätze
- Vermietet

**CODE DU BIEN: 25122078 - 86573 Obergriesbach – Dasing**

## Tout sur l'emplacement

Die Gemeinde Obergriesbach, eingebettet in die sanfte Hügellandschaft des Wittelsbacher Landes, verzaubert mit ländlichem Charme und einer hohen Lebensqualität. Umgeben von Wäldern, Feldern und weiten Wiesen bietet Obergriesbach eine ruhige, naturnahe Umgebung, die zum Verweilen und Entspannen einlädt.

Die verkehrsgünstige Lage macht Obergriesbach zu einem attraktiven Wohnort für Berufstätige, die in Augsburg oder München arbeiten, aber die Ruhe und Lebensqualität eines ländlichen Umfelds schätzen. Gleichzeitig bleibt dank der guten Infrastruktur und kurzen Wege der Alltag angenehm und effizient: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie Freizeit- und Naherholungsangebote befinden sich entweder direkt vor Ort oder in unmittelbarer Nähe.

Obergriesbach verbindet auf besondere Weise idyllisches Landleben mit urbaner Erreichbarkeit – eine seltene Kombination, die insbesondere für Pendler und Familien beste Voraussetzungen bietet.

**CODE DU BIEN: 25122078 - 86573 Obergriesbach – Dasing**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.1.2034.

Endenergiebedarf beträgt 20.51 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

**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.

**CODE DU BIEN: 25122078 - 86573 Obergriesbach – Dasing**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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