

**Ustersbach**

Une maison avec un terrain spacieux et un espace constructible supplémentaire – idéale pour vivre, travailler et bien plus encore à Ustersbach

**CODE DU BIEN: 25122035**



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

**PRIX D'ACHAT: 0 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 167 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 2.095 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 25122035 - 86514 Ustersbach**

- 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: 25122035 - 86514 Ustersbach**

## En un coup d'œil

|                        |                                     |                              |   |
|------------------------|-------------------------------------|------------------------------|---|
| CODE DU BIEN           | 25122035                            | Prix d'achat                 | Sur demande   |
| Surface habitable      | ca. 167 m <sup>2</sup>              | Type de bien                 | Maison individuelle   |
| Type de toiture        | à deux versants                     | Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Pièces                 | 6                                   | Technique de construction    | massif  |
| Chambres à coucher     | 3                                   | Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine  |
| Salles de bains        | 1                                   |                              |   |
| Année de construction  | 1978                                |                              |   |
| Place de stationnement | 3 x Abri de voitures,<br>1 x Garage |                              |   |

**CODE DU BIEN: 25122035 - 86514 Ustersbach**

## Informations énergétiques

|   |                      |   |                                       |
|---|----------------------|---|---------------------------------------|
| Type de chauffage                             | Chauffage centralisé | Certification énergétique                             | Certificat de performance énergétique |
| Chauffage                                     | Huile                | Consommation finale d'énergie                         | 173.90 kWh/m <sup>2</sup> a           |
| Certification énergétique<br>valable jusqu'au | 26.01.2033           | Classement énergétique                                | F                                     |
| Source d'alimentation                         | Combustible liquide  | Année de construction selon le certificat énergétique | 1978                                  |

CODE DU BIEN: 25122035 - 86514 Ustersbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25122035 - 86514 Ustersbach

## 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)

# 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

CODE DU BIEN: 25122035 - 86514 Ustersbach

## 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 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)

**CODE DU BIEN: 25122035 - 86514 Ustersbach**

## Une première impression

Située dans un emplacement privilégié à Ustersbach, cette charmante maison individuelle vous attend, offrant un espace commercial modulable sur un terrain spacieux de 2095 m<sup>2</sup>. Cette vaste propriété offre non seulement un espace généreux pour votre habitation, mais aussi un potentiel d'agrandissement futur, ouvrant ainsi de nouvelles perspectives d'aménagement. Grâce à son agencement pratique, la maison est suffisamment polyvalente pour un usage personnel ou comme investissement locatif. Cette propriété est particulièrement adaptée aux familles ou aux foyers multigénérationnels, grâce à sa superficie et sa proximité avec le CHU, les écoles et les crèches. Le rez-de-chaussée vous accueille dans une atmosphère chaleureuse et conviviale. Accessible depuis les espaces commerciaux et résidentiels, il comprend un espace de vie ouvert avec salon, salle à manger et cuisine, donnant directement sur la terrasse, ainsi que des toilettes invités. L'espace commercial adjacent offre deux pièces séparées et spacieuses, un bureau et des toilettes supplémentaires – idéal pour vos besoins professionnels. Un escalier ouvert mène à l'étage, où vous trouverez trois chambres confortables et une salle de bains moderne baignée de lumière naturelle. Les combles aménagés offrent un espace supplémentaire que vous pouvez personnaliser selon vos envies. Au sous-sol, vous trouverez la chaufferie, la buanderie et une autre pièce. La cave offre également un vaste espace de rangement avec un accès direct pour les véhicules par une porte sectionnelle, facilitant grandement le chargement et le déchargement. Un garage et trois abris de voiture complètent cette charmante propriété. Intéressé(e) ? N'hésitez pas à nous contacter via le formulaire de contact.

**CODE DU BIEN: 25122035 - 86514 Ustersbach**

## Détails des commodités

- Wohngebiet
- großzügiges Grundstück kann zusätzlich bebaut werden
- ideale Raumaufteilung
- Einbauküche
- Gäste-WC
- ausgebauter Dachspitz
- Terrasse
- Garage
- drei Carports
- separate Gewerbefläche mit eigenem Eingang und Zugang zum Haus
- Energiedaten Gewerbe:  
Energieverbrauchsausweis, Endenergieverbrauch Wärme: 90,9 kWh/m<sup>2</sup>a,  
Endenergieverbrauch Strom: 4,3 kWh/m<sup>2</sup>a, wesentlicher Energieträger Öl, Strom,  
BJ laut Energieausweis: 1978
- Modernisierungen / Sanierungen:  
2021:
  - \* Ölbrenner2019:
  - \* Haustüre
  - \* Bäder
  - \* Wasserleitungen
  - \* Fassade gestrichen
  - \* Bodenbeläge im ganzen Haus
  - \* Fenster im Obergeschoss2025:
  - \* neue Fenster im Erdgeschoss

**CODE DU BIEN: 25122035 - 86514 Ustersbach**

## Tout sur l'emplacement

Ustersbach liegt inmitten des Naturparks Augsburg Westliche Wälder, ca. 22 km westlich von Augsburg Mitte . Die geographische Lage Ustersbachs wird durch die Hügelkette geprägt, die den Südrand der Reischenau definiert.

Ustersbach ist eine Gemeinde im schwäbischen Landkreis Augsburg. Die Gemeinde ist Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Gessertshausen. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Kindergarten und Schulen befinden sich im näheren Umkreis.

Durch das Gemeindegebiet verlaufen die Bundesstraße 300 und die Bahnstrecke Augsburg–Ulm. Sie erreichen die A 8 über die nächstgelegenen Autobahnanschlussstellen Zusmarshausen und Adelsried.

**CODE DU BIEN: 25122035 - 86514 Ustersbach**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.1.2033.

Endenergieverbrauch beträgt 173.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978.

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 Handelsregisterauszugs, 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.

**CODE DU BIEN: 25122035 - 86514 Ustersbach**

## Contact

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

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)

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

---

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