

Aichach

## Vivez dans des logements spacieux – financez-les facilement grâce aux revenus locatifs

CODE DU BIEN: 25122138



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

PRIX D'ACHAT: 690.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 233,18 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 373 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25122138 - 86551 Aichach

- 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: 25122138 - 86551 Aichach

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25122138
Surface habitable	ca. 233,18 m <sup>2</sup>
Pièces	7
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2.5
Année de construction	1940
Place de stationnement	2 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	690.000 EUR
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2024
État de la propriété	Bon état
Surface de plancher	ca. 279 m <sup>2</sup>
Aménagement	WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25122138 - 86551 Aichach

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	30.05.2034
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	184.80 kWh/m²a
Classement énergétique	F
Année de construction selon le certificat énergétique	1940



CODE DU BIEN: 25122138 - 86551 Aichach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25122138 - 86551 Aichach

## La propriété





CODE DU BIEN: 25122138 - 86551 Aichach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25122138 - 86551 Aichach

## La propriété





CODE DU BIEN: 25122138 - 86551 Aichach

## La propriété



**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: 25122138 - 86551 Aichach

## La propriété



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 Bäckergerasse | 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: 25122138 - 86551 Aichach**

## Une première impression

Bienvenue dans ce charmant immeuble mixte au potentiel exceptionnel, situé en plein cœur d'Aichach. Ce bien, parfaitement entretenu, s'étend sur trois étages et allie un cadre de vie élégant à un investissement judicieux, offrant environ 233 m<sup>2</sup> de surface habitable et 280 m<sup>2</sup> de surface utile. Le rez-de-chaussée comprend également un local commercial très visible, actuellement loué. Les étages supérieurs sont occupés par la famille du propriétaire et proposent des pièces spacieuses, pour un total de sept pièces : quatre chambres, deux salles de bains et un WC séparé. Les combles aménagés séduisent par leur charme, leurs finitions soignées et leur confort optimal. Un sauna invite à la détente. Autre atout : la cour intérieure abritée avec sa terrasse ensoleillée, un véritable havre de paix à l'esprit urbain. Deux places de parking complètent ce bien. Que ce soit pour un usage personnel avec un complément de revenus locatifs ou comme investissement locatif, ce bien offre de multiples possibilités dans un emplacement central très recherché.



**CODE DU BIEN: 25122138 - 86551 Aichach**

## Détails des commodités

- Kamin im Wohnzimmer
- Gepflegte Einbauküche im Wohnbereich
- Zwei Badezimmer sowie separates Gäste-WC
- Sauna im ausgebauten Dachgeschoss
- Großzügige Grundrissgestaltung auf allen Etagen
- Voll unterkellert mit Hauswirtschafts- und Lagerräumen
- Terrasse im geschützten Innenhof
- Gepflegter Zustand, fortlaufend modernisiert
- Aktuell vermietete Gewerbeinheit im Erdgeschoss
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Schallschutz
- Zwei Kfz-Stellplätze

**CODE DU BIEN: 25122138 - 86551 Aichach**

## Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich in attraktiver Stadtlage von Aichach – einer historisch gewachsenen Kleinstadt mit hoher Lebensqualität im Wittelsbacher Land.

Kurze Wege, eine ausgezeichnete Infrastruktur und das unmittelbare Umfeld machen diese Lage besonders lebenswert. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Bäcker, Supermärkte, Apotheken, Ärzte, Cafés und Restaurants, befinden sich in fußläufiger Nähe. Auch Schulen, Kindergärten, Sportvereine und das örtliche Krankenhaus sind schnell erreichbar.

Die Anbindung ist hervorragend: Über die B300 gelangen Sie in kurzer Zeit zur A8 (Richtung Augsburg/München) oder zur A9 (Richtung Ingolstadt/Nürnberg). Der Bahnhof Aichach bietet regelmäßige Zugverbindungen nach Augsburg, München und Ingolstadt.

**CODE DU BIEN: 25122138 - 86551 Aichach**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.5.2034.

Endenergiebedarf beträgt 184.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1940.

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.



**CODE DU BIEN: 25122138 - 86551 Aichach**

## 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)