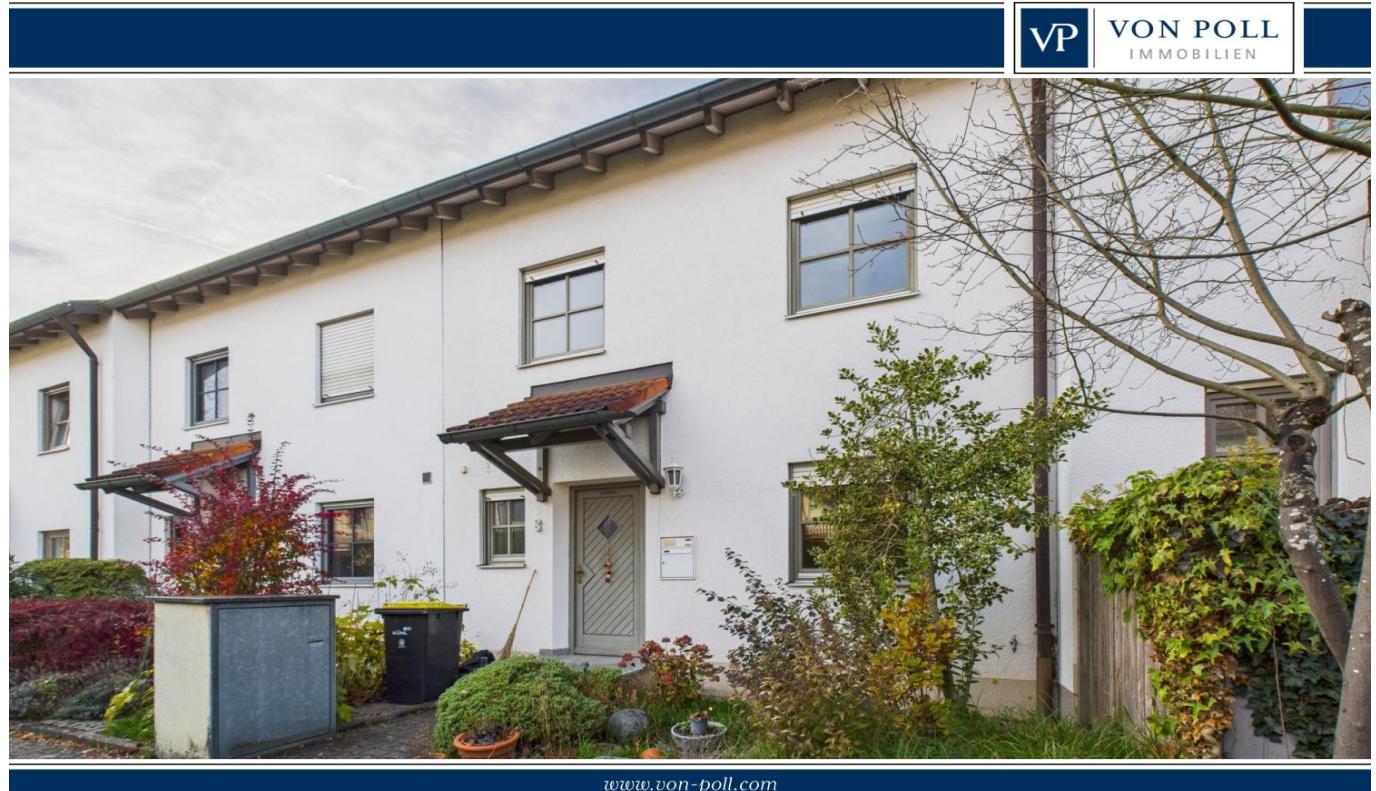


Neusäß / Täfertingen – Neusäß

# Un espace de vie familial avec de la place pour le design

**CODE DU BIEN: 25122139**



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

**PRIX D'ACHAT: 699.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 170 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 170 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25122139 - 86356 Neusäß / Täfertingen – Neusäß

- 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: 25122139 - 86356 Neusäß / Täfertingen – Neusäß**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25122139	Prix d'achat	699.000 EUR
Surface habitable	ca. 170 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison en bande centrale
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	5	Aménagement	Terrasse, WC invités, Balcon
Salles de bains	2		
Année de construction	1993		
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage, 25000 EUR (Vente)		

**CODE DU BIEN: 25122139 - 86356 Neusäß / Täfertingen – Neusäß**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	170.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	12.11.2035	Classement énergétique	F
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1993

CODE DU BIEN: 25122139 - 86356 Neusäß / Täfertingen – Neusäß

## La propriété



CODE DU BIEN: 25122139 - 86356 Neusäß / Täfertingen – Neusäß

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25122139 - 86356 Neusäß / Täfertingen – Neusäß**

## La propriété



CODE DU BIEN: 25122139 - 86356 Neusäß / Täfertingen – Neusäß

## 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)

Leading  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
OF THE WORLD

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

CODE DU BIEN: 25122139 - 86356 Neusäß / Täfertingen – Neusäß

## La propriété



**Finden Sie Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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

**CODE DU BIEN: 25122139 - 86356 Neusäß / Täfertingen – Neusäß**

## Une première impression

Cette maison mitoyenne, située dans un quartier résidentiel calme et prisé de Neusäß-Täfertingen, offre d'excellentes opportunités pour concrétiser vos projets d'aménagement et vos préférences en matière de design. Sa structure solide, associée à un agencement fonctionnel, ouvre de multiples possibilités pour répondre aux exigences de la vie moderne sur plusieurs niveaux. Au rez-de-chaussée, vous trouverez un séjour avec accès direct à la terrasse et au jardin, créant ainsi un espace extérieur privé idéal pour se détendre. À l'étage, trois chambres, un balcon et une salle de bains peuvent être aménagés en chambres, chambres d'enfants ou bureau. Les combles aménagés, avec leur propre salle de bains et leur coin cuisine, offrent un espace de vie supplémentaire, parfait pour accueillir des enfants, des invités ou pour travailler en toute tranquillité, et multiplient considérablement les possibilités d'utilisation de la maison, y compris la possibilité de la louer. Le sous-sol offre un espace de rangement supplémentaire, et un garage complète le tout. Venez la découvrir ! Nous serons ravis de vous accueillir.

**CODE DU BIEN: 25122139 - 86356 Neusäß / Täfertingen – Neusäß**

## Détails des commodités

- beliebte und ruhige Lage
- massive Bauweise
- ideale Raumaufteilung
- Gäste-WC
- ausgebautes Dachgeschoss mit zweitem Badezimmer und Küchenanschluss
- Terrasse
- Balkon
- voll unterkellert
- Hobbyraum
- Gasheizung von 2019
- Garten mit Gartentor
- Garage
- Außenstellplatz
- renovierungsbedürftig

**CODE DU BIEN: 25122139 - 86356 Neusäß / Täfertingen – Neusäß**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25122139 - 86356 Neusäß / Täfertingen – Neusäß**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 170.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 25122139 - 86356 Neusäß / Täfertingen – Neusäß**

## 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)