

Neusäß / Täfertingen – Neusäß

## Opportunité d'investissement intéressante : appartement 2 pièces entièrement rénové avec parking souterrain

CODE DU BIEN: 25122152



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

PRIX D'ACHAT: 238.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 54,6 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 25122152 - 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: 25122152 - 86356 Neusäß / Täfertingen – Neusäß

## En un coup d'œil

|                        |                         |
|------------------------|-------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25122152                |
| Surface habitable      | ca. 54,6 m <sup>2</sup> |
| Pièces                 | 2                       |
| Chambres à coucher     | 1                       |
| Salles de bains        | 1                       |
| Année de construction  | 1987                    |
| Place de stationnement | 1 x Parking souterrain  |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 238.000 EUR                                                               |
| Type                         | Etage                                                                     |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Aménagement                  | Bloc-cuisine, Balcon                                                      |

CODE DU BIEN: 25122152 - 86356 Neusäß / Täfertingen – Neusäß

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 08.05.2028           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                                             |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Certificat de<br>performance<br>énergétique |
| Consommation<br>finale d'énergie                               | 124.00 kWh/m²a                              |
| Classement<br>énergétique                                      | D                                           |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1987                                        |

CODE DU BIEN: 25122152 - 86356 Neusäß / Täfertingen – Neusäß

## La propriété





CODE DU BIEN: 25122152 - 86356 Neusäß / Täfertingen – Neusäß

## La propriété



CODE DU BIEN: 25122152 - 86356 Neusäß / Täfertingen – Neusäß

## 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)

CODE DU BIEN: 25122152 - 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 Bäckerstraße | 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: 25122152 - 86356 Neusäß / Täfertingen – Neusäß**

## Une première impression

Ce charmant appartement de deux pièces, entièrement rénové en 2023, offre aux investisseurs une excellente opportunité d'investissement sûr et durable. Son agencement bien pensé et son mobilier intemporel créent des pièces lumineuses et accueillantes, alliant harmonieusement confort et qualité de vie. Le spacieux séjour, avec accès au balcon, invite à la détente. La chambre bénéficie d'un design apaisant, tandis que l'élégante salle de bains avec baignoire offre une atmosphère agréable et confortable. La cuisine équipée haut de gamme s'intègre parfaitement à l'ensemble et complète harmonieusement le design. Une cave privative et une place de parking en sous-sol offrent un espace de rangement supplémentaire et un confort appréciable. L'appartement est actuellement loué avec un bail à loyer progressif, générant un loyer net mensuel de 800 € plus 50 € pour la place de parking – une source de revenus fiable et immédiate. Grâce à sa rénovation récente, ses pièces lumineuses et ses revenus locatifs stables, cet appartement représente un investissement attractif à fort potentiel de long terme. Découvrez par vous-même les atouts de ce bien – nous serons ravis de vous renseigner.

**CODE DU BIEN: 25122152 - 86356 Neusäß / Täfertingen – Neusäß**

## Détails des commodités

- ruhige und beliebte Lage
- kernsaniert 2023
- gut geschnittene, lichtdurchflutete Räume
- hochwertige Einbauküche
- Badezimmer mit Badewanne
- Balkon
- eigener Kellerraum
- Tiefgaragenstellplatz
- vermietet über Staffelmietvertrag
- monatliche Kaltmiete: 800 € + 50 € Tiefgarage

**CODE DU BIEN: 25122152 - 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: 25122152 - 86356 Neusäß / Täfertingen – Neusäß

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.5.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 124.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1987.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**CODE DU BIEN: 25122152 - 86356 Neusäß / Täfertingen – Neusäß**

## 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)