

Neusäß / Täferlingen - Neusäß

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

CODE DU BIEN: 25122152



PRIX D'ACHAT: 238.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 54,6 m² • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 25122152 - 86356 Neusäß / Täferlingen - 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 / Täferlingen - Neusäß

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25122152
Surface habitable	ca. 54,6 m ²
Pièces	2
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	1987
Place de stationnement	1 x Parking souterrain, 12000 EUR (Location)

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 / Täferlingen - Neusäß

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	124.00 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	08.05.2028	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat 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



VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25122152 - 86356 Neusäß / Täferlingen - 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

CODE DU BIEN: 25122152 - 86356 Neusäß / Täferlingen - 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 / Täferlingen - 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 / Täferlingen - Neusäß

Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich im Neusäßer Ortsteil Täferlingen, einer der besonders ruhigen und beliebten Wohnlagen im Nordwesten von Augsburg. Täferlingen 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 Täferlingen 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 Täferlingen zu einem besonders attraktiven Wohnort – ideal für Familien, Berufspendler und Naturliebhaber gleichermaßen.

CODE DU BIEN: 25122152 - 86356 Neusäß / Täferlingen - Neusäß

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.5.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 124.00 kwh/(m²*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 / Täferlingen - 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

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

www.von-poll.com