

Neusäß

# Elegant Wohnen über den Dächern von Neusäß – sofort bezugsbereit

*CODE DU BIEN: 25122147*[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRIX D'ACHAT: 399.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 78 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 25122147 - 86356 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: 25122147 - 86356 Neusäß

## En un coup d'œil

|                        |  |
|------------------------|--|
| CODE DU BIEN           | 25122147   |
| Surface habitable      | ca. 78 m²  |
| Pièces                 | 3  |
| Chambres à coucher     | 2  |
| Salles de bains        | 1  |
| Année de construction  | 1973   |
| Place de stationnement | 1 x surface libre, 15000 EUR (Vente),<br>1 x Parking souterrain, 16000 EUR (Vente) |

|                              |   |
|------------------------------|---|
| Prix d'achat                 | 399.000 EUR   |
| Type                         | Attique   |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| État de la propriété         | Bon état  |
| Technique de construction    | massif  |
| Aménagement                  | WC invités, Bloc-cuisine, Balcon  |

CODE DU BIEN: 25122147 - 86356 Neusäß

## Informations énergétiques

|   |                      |   |                                       |
|---|----------------------|---|---------------------------------------|
| Type de chauffage                             | Chauffage centralisé | Certification énergétique                             | Certificat de performance énergétique |
| Chauffage                                     | Gaz naturel léger    | Consommation finale d'énergie                         | 131.80 kWh/m²a                        |
| Certification énergétique<br>valable jusqu'au | 14.11.2027           | Classement énergétique                                | E                                     |
| Source d'alimentation                         | Gaz                  | Année de construction selon le certificat énergétique | 1973                                  |



CODE DU BIEN: 25122147 - 86356 Neusäß

## La propriété



CODE DU BIEN: 25122147 - 86356 Neusäß

## La propriété





CODE DU BIEN: 25122147 - 86356 Neusäß

## La propriété



CODE DU BIEN: 25122147 - 86356 Neusäß

## La propriété





CODE DU BIEN: 25122147 - 86356 Neusäß

## La propriété



CODE DU BIEN: 25122147 - 86356 Neusäß

## 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)



CODE DU BIEN: 25122147 - 86356 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: 25122147 - 86356 Neusäß**

## Une première impression

Dieses lichtdurchflutete Penthouse im 3. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, modernen Wohnkomfort und eine zeitlose Ausstattung.

Die moderne Wohnung befindet sich in einer kleinen Wohnanlage in einem der gefragtesten Wohngebiete von Neusäß und bietet eine ideale Kombination aus ruhiger Wohnlage und stadtnaher Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Freizeitangebote sowie eine hervorragende Verkehrsanbindung befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Bereits der großzügige Eingangsbereich heißt Sie herzlich willkommen und führt Sie in alle Räumlichkeiten. Großflächige Fensterfronten durchfluten die Wohnung mit Tageslicht und schaffen eine helle, freundliche Atmosphäre.

Der offene Wohn- und Essbereich mit moderner Küche bildet das Herzstück der Wohnung – ein Ort, der zum Verweilen einlädt und viel Raum für gesellige Stunden mit Familie und Freunden bietet.

Das Schlafzimmer überzeugt durch seine angenehme Größe und Helligkeit. Ein weiteres Zimmer steht Ihnen flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer zur Verfügung.

Ein besonderes Highlight ist die großzügige Dachterrasse mit ca. 39 m<sup>2</sup>, die sowohl vom Wohnzimmer als auch vom Schlafzimmer aus zugänglich ist – perfekt, um die Sonne zu genießen oder den Tag in entspannter Atmosphäre ausklingen zu lassen.

Das stilvolle Badezimmer verfügt über eine Badewanne und bietet damit den idealen Ort für erholsame Momente. Ein separates Gäste-WC rundet den durchdachten Grundriss ab.

Zur Wohnung gehören zudem ein Tiefgaragenstellplatz (zzgl. 16.000 €), ein Außenstellplatz (zzgl. 15.000 €), ein abschließbares Kellerabteil sowie ein gemeinschaftlicher Fahrradkeller.

CODE DU BIEN: 25122147 - 86356 Neusäß

## Détails des commodités

- hervorragende Infrastruktur
- gepflegtes Mehrfamilienhaus
- ideale Raumaufteilung
- moderne Einbauküche
- Badezimmer mit Badewanne
- Waschmaschinenanschluss in der Wohnung
- extra Gäste WC
- bodentiefe Fenster
- große Dachterrasse
- elektrische Außenmarkise
- elektrische Rollläden
- Deckenleuchten Spots
- hochwertige Spanndecken
- Gemeinschaftsraum mit Sportgeräten im EG
- Hobbyraum mit Tischtennisplatte im KG
- abgeschlossenes Kellerabteil
- Fahrradkeller
- Tiefgaragenstellplatz (zzgl. 16.000,00 €)
- Außenstellplatz (zzgl. 15.000,00 €)

CODE DU BIEN: 25122147 - 86356 Neusäß

## Tout sur l'emplacement

Neusäß – die zweitgrößte Stadt im Landkreis Augsburg mit ca. 23.000 Einwohnern ist bekannt für seine zahlreichen unterschiedlichen Schulen und das staatliche Berufsschulzentrum. Hier sind die Vorteile der nahen Großstadt und der ursprünglichen Natur zu finden und bietet den Einwohnern ein großes Stück Lebensqualität. Eine gute Verkehrsanbindung mit dem Auto oder auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln nach Augsburg oder München ziehen Pendler und Familien in die vielseitige lebendige Stadt.

Ärzte, Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie das Erlebnisbad Titania findet man in bequemer Reichweite.



CODE DU BIEN: 25122147 - 86356 Neusäß

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.11.2027.

Endenergieverbrauch beträgt 131.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

**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: 25122147 - 86356 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)