

Aindling

# Appartement neuf avec jardin et agencement des pièces bien conçu

CODE DU BIEN: 25122137



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

PRIX DE LOYER: 1.400 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 113 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 25122137 - 86447 Aindling

- 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: 25122137 - 86447 Aindling**

## En un coup d'œil

|                        |                                           |
|------------------------|-------------------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25122137                                  |
| Surface habitable      | ca. 113 m²                                |
| Pièces                 | 3                                         |
| Chambres à coucher     | 2                                         |
| Salles de bains        | 1                                         |
| Année de construction  | 2023                                      |
| Place de stationnement | 1 x Parking souterrain, 70 EUR (Location) |

|                       |                                                                   |
|-----------------------|-------------------------------------------------------------------|
| Prix de loyer         | 1.400 EUR                                                         |
| Coûts supplémentaires | 360 EUR                                                           |
| Type                  | Rez de chaussée                                                   |
| État de la propriété  | Excellent Etat                                                    |
| Aménagement           | Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine |

CODE DU BIEN: 25122137 - 86447 Aindling

## Informations énergétiques

|                                                  |            |                                                                |                           |
|--------------------------------------------------|------------|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Chauffage                                        | Granulé    | Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 21.12.2033 | Consommation<br>d'énergie                                      | 94.00 kWh/m²a             |
| Source<br>d'alimentation                         | Pellet     | Classement<br>énergétique                                      | C                         |
|                                                  |            | Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 2023                      |

CODE DU BIEN: 25122137 - 86447 Aindling

## La propriété



CODE DU BIEN: 25122137 - 86447 Aindling

## La propriété



CODE DU BIEN: 25122137 - 86447 Aindling

## La propriété



CODE DU BIEN: 25122137 - 86447 Aindling

## La propriété



CODE DU BIEN: 25122137 - 86447 Aindling

## 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 Bäcker-gasse | 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)

# Capital



**MAKLER-KOMPASS  
WOHNEN**

**Top-Makler Augsburg**



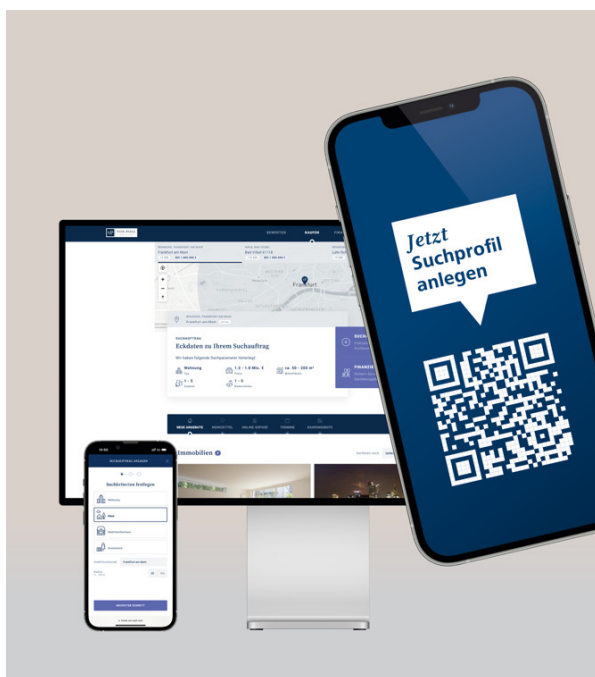
Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25  
GÜLTIG BIS: 10/26

CODE DU BIEN: 25122137 - 86447 Aindling

## 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: 25122137 - 86447 Aindling

## Une première impression

Achevé en 2023, cet appartement de plain-pied allie confort moderne, ambiance élégante et agencement bien pensé. Ses 113 m<sup>2</sup> habitables constituent un pied-à-terre idéal pour les couples ou les petites familles en quête de qualité, de confort et d'un cadre de vie haut de gamme. Le vaste séjour/salle à manger, baigné de lumière grâce à ses baies vitrées, est le cœur de l'appartement. De là, vous accédez directement à la terrasse ensoleillée et au jardin privatif de 101 m<sup>2</sup>, un havre de paix paysagé, parfait pour se détendre ou profiter de moments conviviaux en famille ou entre amis. La cuisine américaine équipée s'intègre harmonieusement au séjour et est dotée d'appareils modernes et de finitions de haute qualité. Un WC séparé complète cet agencement pratique et offre un confort supplémentaire. La chambre principale séduit par ses dimensions généreuses, tandis qu'une autre pièce peut être aménagée en chambre d'enfant, bureau ou chambre d'amis. L'élégante salle de bains est équipée d'une douche à l'italienne, d'une robinetterie raffinée et d'un carrelage de bon goût. Présenté comme un bien neuf, il est en parfait état et impressionne par sa construction écoénergétique. Commerces, écoles, crèches et transports en commun sont facilement accessibles, offrant un cadre de vie idéal alliant calme, confort et excellente desserte. Cet appartement moderne de plain-pied, avec son grand jardin, sa terrasse et ses finitions haut de gamme, propose un confort de vie exceptionnel : un véritable havre de paix où l'on se sent immédiatement à l'aise.

CODE DU BIEN: 25122137 - 86447 Aindling

## Détails des commodités

- Einbauküche
- großer Garten zur Alleinnutzung
- Gäste WC
- Fußbodenheizung
- Echtholzparkett
- elektrische Rollläden
- Barrierefrei
- Einbauküche
- Erstbezug
- Terrasse
- Kellerabteil
- Gemeinschaftsabteil für Fahrräder
- TG Stellplatz

**CODE DU BIEN: 25122137 - 86447 Aindling**

## Tout sur l'emplacement

Die Marktgemeinde Aindling, idyllisch im Wittelsbacher Land gelegen, vereint ländlichen Charme mit einer ausgezeichneten Lebensqualität. Geprägt von einer herzlichen Atmosphäre und einer intakten Dorfgemeinschaft, bietet Aindling sowohl Familien als auch Berufspendlern ein attraktives Zuhause.

Das Ortsbild ist von historischen Gebäuden, der eindrucksvollen Pfarrkirche St. Martin und gepflegten Plätzen geprägt, die dem Markt einen besonderen Charakter verleihen. Zahlreiche Vereine und kulturelle Veranstaltungen schaffen ein lebendiges Miteinander und machen Aindling zu einem Ort mit hohem Wohlfühlfaktor.

Naturfreunde und Erholungssuchende finden in der abwechslungsreichen Umgebung mit Wäldern, Wiesen und Radwegen vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung. Sportanlagen, Spielplätze und nahegelegene Badeseen ergänzen das Angebot für Jung und Alt.

Mit rund 4.500 Einwohnern überzeugt Aindling durch eine hervorragende Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie ärztliche Versorgung sind vor Ort vorhanden.

Auch die verkehrsgünstige Lage macht Aindling besonders attraktiv. Die Stadt Augsburg ist in nur etwa 20 Minuten mit dem Auto erreichbar, und über die B2 sowie die nahe gelegene A8 besteht eine schnelle Anbindung nach München und Donauwörth.

So verbindet Aindling auf ideale Weise naturnahes Wohnen, eine gewachsene Gemeinschaft und die Nähe zu den urbanen Zentren der Region.

**CODE DU BIEN: 25122137 - 86447 Aindling**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.12.2033.

Endenergiebedarf beträgt 94.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pellet.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

**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: 25122137 - 86447 Aindling**

## 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)