

Neusäß

# Ein Zuhause mit Raum für Leben, Ideen und Generationen

CODE DU BIEN: 26122075



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

**PRIX D'ACHAT: 1.295.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 213 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN : 1.319 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26122075 - 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: 26122075 - 86356 Neusäß**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>26122075</b>	<b>Prix d'achat</b>	<b>1.295.000 EUR</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 213 m<sup>2</sup></b>	<b>Type de bien</b>	<b>Maison individuelle</b>
<b>Type de toiture</b>	<b>à deux versants</b>	<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Pièces</b>	<b>8</b>	<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>6</b>	<b>Aménagement</b>	<b>Terrasse, Cheminée, Bloc-cuisine</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>2</b>		
<b>Année de construction</b>	<b>1989</b>		
<b>Place de stationnement</b>	<b>2 x Garage</b>		

**CODE DU BIEN: 26122075 - 86356 Neusäß**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Granulé	Consommation finale d'énergie	81.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	17.05.2036	Classement énergétique	C
		Année de construction selon le certificat énergétique	1989

CODE DU BIEN: 26122075 - 86356 Neusäß

## La propriété



CODE DU BIEN: 26122075 - 86356 Neusäß

## La propriété



CODE DU BIEN: 26122075 - 86356 Neusäß

## La propriété



CODE DU BIEN: 26122075 - 86356 Neusäß

## La propriété



CODE DU BIEN: 26122075 - 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: 26122075 - 86356 Neusäß

## La propriété



**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

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)

**CODE DU BIEN: 26122075 - 86356 Neusäß**

## Une première impression

Auf einem außergewöhnlich großzügigen Grundstück von ca. 1.319 m<sup>2</sup> präsentiert sich diese besondere Immobilie als Ort voller Möglichkeiten.

In begehrter Wohnlage vereint sie Großzügigkeit, Privatsphäre und Flexibilität zu einem Wohnangebot, das heute wie morgen höchsten Ansprüchen gerecht wird.

Mit rund 213 m<sup>2</sup> Wohnfläche eröffnet das Haus vielfältige Perspektiven für unterschiedlichste Lebensentwürfe. Ob als großzügiges Familiendomizil, Mehrgenerationenhaus oder als Kombination aus Wohnen und Arbeiten – die durchdachte Raumaufteilung schafft Freiräume für individuelle Wünsche und passt sich den Bedürfnissen ihrer Bewohner an.

Ein besonderes Highlight ist die Möglichkeit, einen separaten Wohnbereich als Einliegerwohnung zu nutzen. So entstehen zusätzliche Optionen für Familienangehörige, Gäste oder auch zur teilweisen Vermietung – ganz nach Ihren persönlichen Vorstellungen.

Das Herzstück des Anwesens ist das beeindruckende Grundstück. Eingebettet in viel Grün und mit einem hohen Maß an Privatsphäre entsteht hier eine Atmosphäre, die zum Entspannen, Spielen, Gärtnern oder einfach zum Genießen einlädt.

Die großzügige Terrasse verbindet das Haus harmonisch mit dem Garten und wird schnell zum Lieblingsplatz für sonnige Nachmittage, gesellige Sommerabende und wertvolle Momente mit Familie und Freunden.

Auch in puncto Komfort und Zukunftssicherheit überzeugt die Immobilie:

Die Garage mit direktem Zugang ins Haus ermöglicht einen wettergeschützten Alltag, während die bereits installierte Wallbox den Anforderungen moderner Mobilität gerecht wird.

Ein besonderer Mehrwert erwartet die zukünftigen Eigentümer bereits ab September: Die Verkäufer haben die Erneuerung der Fenster beauftragt. Hochwertige Aluminium-Holz-Fenster werden eingebaut und sind bereits vollständig im Kaufpreis enthalten. Damit profitieren Sie von einer nachhaltigen Investition in Energieeffizienz, Wohnkomfort und Werterhalt sowie von einer zeitgemäßen, hochwertigen Optik.

Während die außergewöhnliche Großzügigkeit und der Charme des Hauses bereits heute

**überzeugen, eröffnet die Immobilie zugleich spannende Möglichkeiten für eine behutsame Modernisierung nach eigenen Vorstellungen.**

**So lässt sich ein Zuhause schaffen, das zeitgemäßen Wohnkomfort mit Charakter, Substanz und Individualität vereint. Die Verbindung aus weitläufigem Grundstück, hoher Privatsphäre, flexiblen Nutzungsmöglichkeiten und der begehrten Wohnlage verleiht dieser Immobilie ihren besonderen Charakter.**

**Ein Zuhause, das nicht nur Raum zum Wohnen bietet, sondern Platz für Zukunftspläne, persönliche Ideen und unvergessliche Lebensmomente.**

**CODE DU BIEN: 26122075 - 86356 Neusäß**

## **Détails des commodités**

- begehrte Wohnlage
- großes und uneinsehbares Grundstück
- großzügige Raumaufteilung
- hochwertige Einbauten
- Einbauküche
- 2 Bäder
- Allgäuer Grundofen
- Einliegerwohnung möglich
- neue hochwertige Aluminium-Holz-Fenster bereits beauftragt
- 2 Terrassen mit Markisen
- Gartenhaus
- Doppelgarage mit direktem Zugang ins Haus
- Photovoltaikanlage mit großem Batteriespeicher
- Solarthermie mit großem Pufferspeicher
- Wallbox
- Kürzlich erstellter und BAFA-genehmigter individueller Sanierungsfahrplan (iSFP) mit attraktiven Förder- und Zuschussmöglichkeiten

**CODE DU BIEN: 26122075 - 86356 Neusäß**

## Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich in einer beliebten Wohnlage von Neusäß-Westheim und vereint ein angenehmes, familienfreundliches Umfeld mit einer hervorragenden Infrastruktur. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern, verkehrsberuhigten Straßen und einem hohen Maß an Wohn- und Lebensqualität.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie zahlreiche weitere Dienstleistungsangebote sind bequem erreichbar. Darüber hinaus verfügt Neusäß über ein breites Angebot an Kindergärten, Schulen und Freizeiteinrichtungen, was den Standort besonders attraktiv macht.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet. Bus- und Bahnhaltestellen befinden sich in komfortabler Entfernung und ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Augsburger Innenstadt, zum Hauptbahnhof sowie in die umliegenden Gemeinden. Auch Pendler profitieren von den kurzen Wegen und den guten Verkehrsanbindungen.

Mit dem Pkw erreichen Sie die Augsburger Innenstadt in wenigen Minuten. Die nahegelegene B17 sorgt zudem für eine schnelle Anbindung an die Autobahnen A8 und A96 sowie an die umliegenden Wirtschaftsstandorte der Region.

Besonders hervorzuheben ist der hohe Freizeit- und Erholungswert. Zahlreiche Grünflächen, Spazier- und Radwege sowie die naturnahen Bereiche entlang der Schutter bieten vielfältige Möglichkeiten zur aktiven Erholung. Ergänzt wird dies durch ein breites Sport- und Freizeitangebot sowie die Nähe zum Naturpark Augsburg – Westliche Wälder.

Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, hervorragender Infrastruktur, optimaler Verkehrsanbindung und vielfältigen Naherholungsmöglichkeiten macht diesen Standort zu einer besonders attraktiven Wohnadresse. Hier verbinden sich naturnahes Wohnen und urbaner Komfort auf harmonische Weise.

**CODE DU BIEN: 26122075 - 86356 Neusäß**

## Plus d'informations

**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 Handelsregisterauszugs, 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: 26122075 - 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)**