

Neusäß

Wohnen am Kobelhang

CODE DU BIEN: 26122097_1

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



geehrter Herr Sch...

Secret Sale

www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 2.150.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 330 m² • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN : 1.300 m²

CODE DU BIEN: 26122097_1 - 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: 26122097_1 - 86356 Neusäß

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26122097_1
Surface habitable	ca. 330 m²
Type de toiture	Toit en pavillon
Pièces	7
Chambres à coucher	6
Salles de bains	5
Année de construction	1974

Prix d'achat	2.150.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2014
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 26122097_1 - 86356 Neusäß

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	03.11.2028
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	167.30 kWh/m²a
Classement énergétique	F
Année de construction selon le certificat énergétique	1975

CODE DU BIEN: 26122097_1 - 86356 Neusäß

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®

geehrter Herr Sch...

Secret Sale

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 26122097_1 - 86356 Neusäß

Une première impression

Exklusives Wohnen in einer der begehrtesten Wohnlagen von Neusäß.

Diese besondere Immobilie wird im Rahmen eines Secret Sales angeboten.

Gerne informieren wir Sie persönlich über die Einzelheiten. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

CODE DU BIEN: 26122097_1 - 86356 Neusäß

Détails des commodités

- ruhige und begehrte Wohnlage am Kobelhang
- uneinsehbares Grundstück
- großzügige, durchdachte Raumaufteilung
- lichtdurchflutete Wohnbereiche
- stilvolle Ausstattungsmerkmale
- moderne Einbauküche
- bodentiefe Fensterfronten

CODE DU BIEN: 26122097_1 - 86356 Neusäß

Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich in einer der exklusivsten und begehrtesten Wohnlagen von Neusäß – direkt am Kobelhang. Diese besondere Wohnadresse steht seit vielen Jahren für gehobenes Wohnen, ein anspruchsvolles Wohnumfeld und eine außergewöhnlich hohe Lebensqualität. Die Nachbarschaft ist geprägt von repräsentativen Einfamilienhäusern und hochwertigen Villenanwesen in ruhiger, gewachsener Umgebung.

Die Kombination aus naturnahem Wohnen und urbaner Erreichbarkeit macht diesen Standort besonders attraktiv. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in komfortabler Entfernung und sorgen für ein hohes Maß an Alltagskomfort. Familien profitieren zudem von einem vielseitigen Angebot an Kindergärten, Schulen und weiterführenden Bildungseinrichtungen.

Auch in puncto Freizeit und Erholung überzeugt die Lage auf ganzer Linie. Der Kobelhang selbst sowie die weitläufigen Grünflächen und Waldgebiete des Naturparks Augsburg – Westliche Wälder laden zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und erholsamen Stunden in der Natur ein. Verschiedene Sport- und Freizeiteinrichtungen sowie ein vielfältiges gastronomisches Angebot unterstreichen die hohe Wohn- und Lebensqualität.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Die Augsburger Innenstadt ist in wenigen Fahrminuten erreichbar, während die Bundesstraße B17 und die Autobahn A8 eine schnelle Verbindung nach München, Ulm und in die gesamte Region ermöglichen. Auch der öffentliche Nahverkehr gewährleistet eine komfortable Anbindung an das Stadtgebiet und den Hauptbahnhof Augsburg.

Diese außergewöhnliche Lage vereint Ruhe, Naturverbundenheit und eine erstklassige Infrastruktur auf ideale Weise und zählt zu den renommiertesten Wohnadressen im westlichen Großraum Augsburg – ein Umfeld, das höchsten Ansprüchen an Wohnkomfort, Privatsphäre und langfristiger Werthaltigkeit gerecht wird.

CODE DU BIEN: 26122097_1 - 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 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: 26122097_1 - 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

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

www.von-poll.com