Aichach / Obermauerbach

Nachhaltig und Energieffizient - Gepflegtes Einfamilienhaus auf großem Grundstück

??????? ????????: 22122106

???? ??????: 790.000 EUR • ?????????: ca. 160 m² • ???????: 5 • ?????? ???: 741 m²

??????? ????????: 22122106 - 86551 Aichach / Obermauerbach

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 22122106 - 86551 Aichach / Obermauerbach

?? ??? ?????

??????? ????????	22122106
?????????	ca. 160 m²
????? ??????	??????????? ?????
?????????? ???	??????? ?? ?? ???????
???????	5
????????? ??? ????????	3
????????	1
???? ??????????	2009
????? ??????????	1 x ???????? ??? ??????????, 2 x ?????????? ????? ??????????

???? ??????	790.000 EUR
?????	?????????? ????????????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2017
??????? ??????????	??????
?????????????????? ?????	ca. 267 m²
??????	???????, WC ??????????, ?????

??????? ????????: 22122106 - 86551 Aichach / Obermauerbach

??????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	PELLET
?????????? ????????????? ?????? ???	26.07.2032
???? ?????????	?????

?????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	107.00 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	D

??????? ????????: 22122106 - 86551 Aichach / Obermauerbach

?? ???????

??????? ????????: 22122106 - 86551 Aichach / Obermauerbach

?? ???????

??????? ????????: 22122106 - 86551 Aichach / Obermauerbach

?? ???????

??????? ????????: 22122106 - 86551 Aichach / Obermauerbach

?? ???????

??????? ????????: 22122106 - 86551 Aichach / Obermauerbach

?? ???????

??????? ????????: 22122106 - 86551 Aichach / Obermauerbach

?? ???????

??????? ????????: 22122106 - 86551 Aichach / Obermauerbach

?? ???????

VON POLL IMMOBILIEN

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

Leading Real Estate Companies of the World | www.von-poll.com/augsburg

??????? ????????: 22122106 - 86551 Aichach / Obermauerbach

??? ????? ????????

Harmonie, Licht und Offenheit finden Sie in diesem aus dem Jahr 2009 erbauten Einfamilienhaus. Energieeffizient und modern Wohnen mit viel Liebe zum Detail: Das ansprechende Haus zeichnet sich vor allem durch die hochwertige Ausstattung aus. Dabei wurde viel Wert auf Nachhaltigkeit und Zukunftsorientierung schon beim Bauen gelegt. Nicht zuletzt spricht dafür die moderne Pelletheizung. Das Entré des Hauses wirkt durch Licht und durch die hochwertige Holztreppe sofort einladend für jeden Besucher. Von hieraus gelangen Sie in eines der vielen Highlights dieser Immobilie, den großzügigen Wohn- und Essbereich mit offener und gut ausgestatteter Küche. Angrenzend an den Kochbereich befindet sich die Speisekammer für die Bevorratung Ihrer Lebensmittel und kurze Wege beim Kochen oder Feiern mit Freunden und Familie. Die Südterrasse sowie der überdachte Unterstand ermöglichen Ihnen zwei idyllische Rückzugsorte mit herrlichem Ausblick - hier können Sie sich mit der Familie vom Alltagstrubel entspannen und den Tag ausklingen lassen. Ein Gäste-WC rundet diese Etage ab. Im Obergeschoss stehen Ihnen das Hauptschlafzimmer mit Ankleide und sowie ein weiteres gut geschnittenes Zimmer zur individuellen Verfügung. Das freundliche und helle Tageslichtbadezimmer ist mit einer Badewanne, einer Dusche, einem Waschbecken und einem WC ausgestattet und könnte ein ruhiger Regenerationsraum mit Weitblick in die Natur für Sie werden. Das Haus ist zudem vollständig unterkellert. Hier im Untergeschoss befinden sich der Heizraum und weitere Räumlichkeiten zur individuellen Nutzung. Ein Carport rundet dieses ansprechende Immobilienangebot ab. Die S2 Altomünster-München erreichen Sie in 10 Minuten. Sollten wir Ihr Interesse mit diesem Angebot geweckt haben, so freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme über das Kontaktformular. Wir bitten Sie um Verständnis dafür, dass ausschließlich Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift, Telefonnummer, E-Mailadresse) bearbeitet werden können.

??????? ????????: 22122106 - 86551 Aichach / Obermauerbach

????????????? ??? ???????

- ländlich gelegen mit guter Anbindung
- ideal für Pendler
- S-Bahn Altomünster nach München nur 10 Minuten entfernt
- gut geschnittener Grundriss
- KfW 55 Haus
- Pelletheizung
- Hochwertige Ausstattung
- Fortlaufend modernisiert
- Kaminofen
- Echtholzparkett
- weitläufiger Garten
- Gartenhaus
- Überdachter Freisitz
- Carport

??????? ????????: 22122106 - 86551 Aichach / Obermauerbach

??? ??? ??? ??????????

Der ländlich gelegene Ort Obermauerbach ist ein Ortsteil von Aichach im Landkreis Aichach-Friedberg im Regierungsbezirk Schwaben in Bayern, zu dem das Pfarrdorf Obermauerbach und das Kirchdorf Untermauerbach gehören. Obermauerbach ist von Natur umgeben, bietet zahlreiche Wanderwege und lädt zu Ausflügen ins Grüne ein. In wenigen Minuten erreichen Sie den Ort Aichach, welcher über zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Schulen, Kindergärten, Ärzte, sowie verschiedene Einkaufsmöglichkeiten verfügt. Die altbayerische Herzogstadt liegt im Städtedreieck München - Augsburg - Ingolstadt idyllisch am Flüsschen Paar. Aichach bietet Ihnen mit seinen rund 24.000 Einwohnern alle Geschäfte des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Drogerien, Apotheken, Bäcker, Metzger, Banken, Allgemeinmediziner und Fachärzte sowie ein renommiertes neues Krankenhaus. Auch ein Freibad sowie ein Hallenbad stehen zur Verfügung. Die historische Altstadt mit seinen vielseitigen Kneipen und Restaurants in den mittelalterlichen Gassen lädt zum romantischen Bummeln ein. Das nahe gelegene Unterwittelsbacher Schloss der Kaiserin Sissi bietet zahlreiche Ausstellungen und versetzt Sie zurück in eine prunkvolle Zeit. Kindergärten und -krippen, Kitas sowie eine Grund - und Mittelschule als auch weiterführende Schulen (Realschule und Gymnasium) befinden sich ebenfalls hier. In ca. 10 Autominuten gelangen Sie zur S-Bahn-Haltestation in Richtung München. Mit der nur in wenigen Minuten entfernten Regionalbahn gelangen Sie stressfrei in Richtung Augsburg (25 Min.) und Ingolstadt (35 Min.). Bushaltestellen sowie Schulbusse sind fußläufig erreichbar. Über die ausgebaute B 300 und die nur wenige Kilometer entfernte Autobahn A8 erreichen Sie mit dem PKW in ca. 25 Minuten Augsburg oder in ca. 30 Minuten München. Mobilität auch ohne Auto ist hier gewährleistet. Rund um Aichach finden Sie eine hügelige Landschaft mit zahlreichen Rad- und Wanderwegen, ein Walderlebnispfad bietet besondere Herausforderungen. Hier können Naturliebhaber ihre Freizeit aktiv gestalten oder sich bei langen Spaziergängen entspannen.

??????? ????????: 22122106 - 86551 Aichach / Obermauerbach

????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.7.2032. Endenergiebedarf beträgt 107.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pelletheizung. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2009. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

??????? ????????: 22122106 - 86551 Aichach / Obermauerbach

??????????? ?????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergasse Augsburg
E-Mail: augsburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com