

Dasing

RESERVIERT: Modernisierte Doppelhaushälfte mit Energieklasse E

????????? ??????????: 24122036

RESERVIERT

www.von-poll.com???? ??????: 360.000 EUR • ??????????: ca. 104 m² • ??????: 5 • ?????? ????: 220 m²

??????? ?????????: 24122036 - 86453 Dasing

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 24122036 - 86453 Dasing

?? ??? ??????

???????? ?????????	24122036	????? ??????	360.000 EUR
???????????	ca. 104 m²	?????	
????? ??????	?????????????? ?????	???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????		
?????????	5		
????????????? ??? ???????????	4	????? ??????????????	2023
???????????	2	????????? ??????????????	???????
????? ?????????????	1960	????????????????????	ca. 150 m²
?????? ?????????????	1 x ????????????? ?????? ?????????????	??????	
		???????	?????????

???????? ??????????: 24122036 - 86453 Dasing

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

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	BEDARF
????? ???????????	OEL	??????? ??????? ??????????	148.50 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	02.04.2034	?????????? ????????????? ??????????	E
????? ???????????	?????		

???????? ??????????: 24122036 - 86453 Dasing

?? ?????????



www.von-poll.com



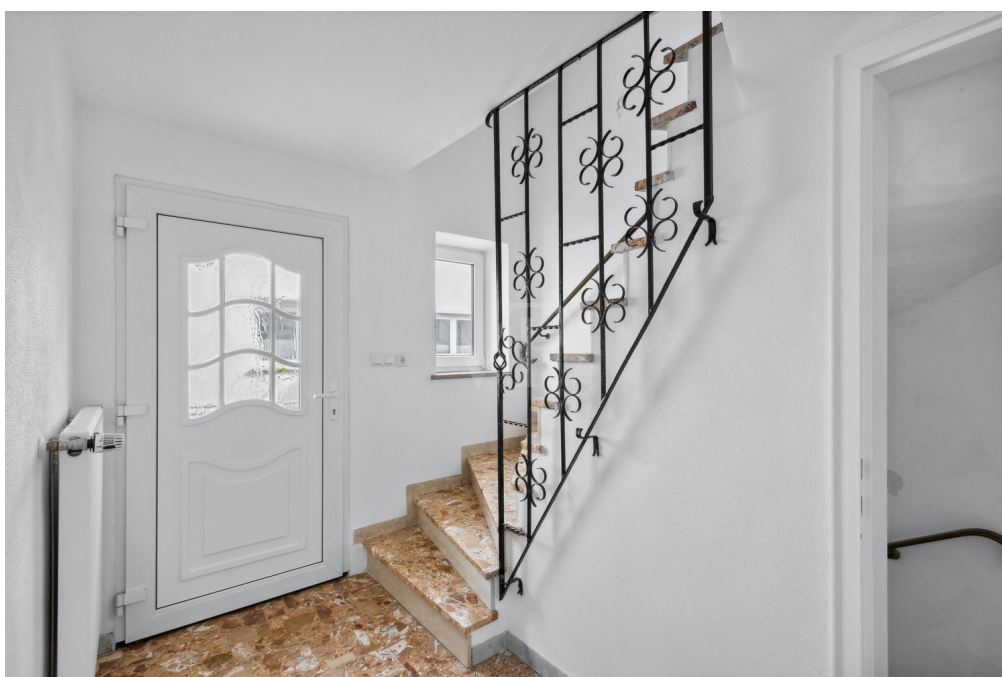
???????? ??????????: 24122036 - 86453 Dasing

?? ?????????



??????? ???????? : 24122036 - 86453 Dasing

?? ????????



???????? ?????????: 24122036 - 86453 Dasing

?? ?????????



Capital



MAKLER-KOMPASS

HEFT 10/2023

Top-Makler Augsburg



Höchstnote für

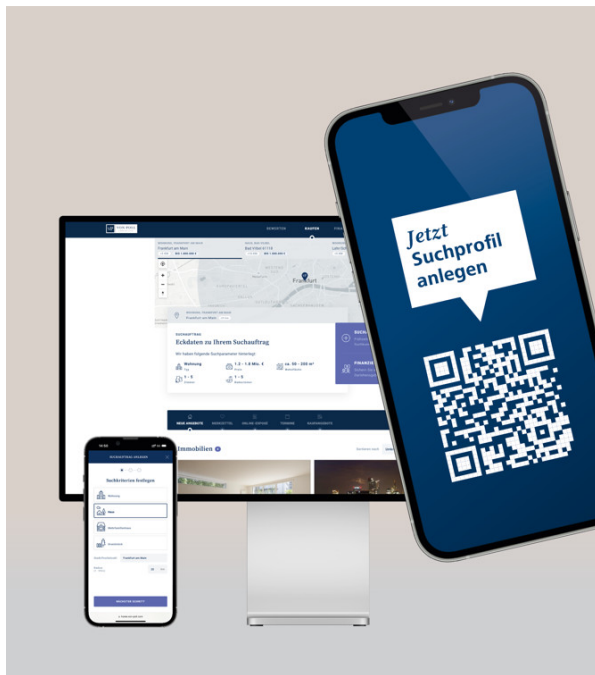
von Poll Immobilien

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24

???????? ??: 24122036 - 86453 Dasing

?? ????????



VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

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 Bäckerstraße | 86150 Augsburg | augsburg@von-poll.com

Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD®

www.von-poll.com/augsburg

??????? ?????????: 24122036 - 86453 Dasing

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

Diese Doppelhaushälfte besticht durch ihre angenehme Raumaufteilung mit insgesamt 5 Zimmern. Die Immobilie verfügt über 4 Schlafzimmer und 2 Badezimmer, wodurch ausreichend Platz für eine Familie geboten wird. Das Haus wurde im Jahr 2023 umfassend saniert, sodass es sich in einem erstklassigen Zustand befindet. Die zahlreichen Sanierungen an diesem Haus in den letzten Jahren, haben aus diesem Altbestand ein modernisiertes und gemütliches Zuhause geschaffen. Insgesamt bietet diese Immobilie mit ihren vielen Zimmern, modernen Ausstattungsmerkmalen und der ruhigen Lage ein attraktives Wohnumfeld für Personen, die auf der Suche nach einem neuwertigen Zuhause sind. Die Lage des Hauses ist ideal für Familien oder ruhesuchende Personen, da es sich in einer ruhigen Umgebung befindet. Dank der guten Anbindung an die Autobahn ist die Infrastruktur ausgezeichnet. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen sind bequem zu erreichen.

??????? ?????????: 24122036 - 86453 Dasing

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

-Sanierungen:

2023 Innenanstrich

2020 Innenrenovierung (Heizkörper, Lichtschalter, Türen, Boden)

2019 Haus außen neu verputzt und gestrichen

2010 Kellerdämmung, außen verputzt und abgedichtet

2010 Dachsanierung und Isolierung

2010 Hofeinfahrt und Gartenzaun

2007 Kunststofffenster

2003 Heizung

1995 Vollwärmeschutz Fassade

- schöne Lage

- gute Raumaufteilung

Auf der Gemeinde sind keine Bauunterlagen verfügbar. Das Haus wurde 1960 erstmalig erwähnt. Unterlagen sind über das Staatsarchiv beantragt.

??????? ?????????: 24122036 - 86453 Dasing

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

Verkehrstechnisch günstig gelegen an der A8 zwischen Augsburg und München im schwäbischen Landkreis Aichach-Friedberg liegt die Gemeinde Dasing. Der Anschluss an die Autobahn A8 in Richtung München-Stuttgart ist in unmittelbarer Nähe. Durch die regionale Paartalbahn am Dasinger Bahnhof sind Sie sowohl schnell in Augsburg (16 min) als auch in Ingolstadt (43 min). Ein MVV-Expressbus bringt Sie bequem und zügig nach München-Pasing (50 min). Mit dem Auto sind Sie in ca. 10 Minuten in Friedberg, in 20 Minuten in Augsburg und in ca. 50 Minuten in der Innenstadt von München. Die Verwaltungsgemeinschaft Dasing bietet Ihnen mit seinen rund 5.800 Einwohnern alle Geschäfte des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Drogerien, Friseure, Blumenläden, Ärzte, Apotheken, Bäcker, Metzger, Fachgeschäfte und Banken sowie einige Gaststätten. Mehrere Kindergärten und -krippen, Kitas sowie eine Grund- und Mittelschule befinden sich in der Gemeinde. Weiterführende Schulen wie Gymnasien finden Sie im nur 6 km entfernten Friedberg oder im 14 km entfernten Aichach, diese sind bequem mit dem Schulbus zu erreichen. Kulturell sowie gesellschaftlich kann die Gemeinde mit den unterschiedlichsten Institutionen aufwarten (Vereinswesen, Musikverein, Sport- und Schießanlagen, Pferdehöfe, Bücherei, Freibad, etc.) Naturliebhaber können ihre Freizeit aktiv gestalten oder bei langen Spaziergängen entspannen. Beliebte Ausflugsziele und Sehenswürdigkeiten befinden sich in der nahen Umgebung.

??????? ?????????: 24122036 - 86453 Dasing

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.4.2034. Endenergiebedarf beträgt 148.50 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003. 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 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.

???????? ??????????: 24122036 - 86453 Dasing

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

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

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse Augsburg

E-Mail: augsburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com