

Aichach

Großzügig wohnen – dank Mieteinnahmen entspannt finanzieren

????????? ??????????: 25122138



www.von-poll.com

???? ??????: 690.000 EUR • ??????????: ca. 233,18 m² • ??????: 7 • ?????? ????: 373 m²

??????? ?????????: 25122138 - 86551 Aichach

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

??????? ?????????: 25122138 - 86551 Aichach

?? ??? ??????

???????? ?????????	25122138	???? ?????	690.000 EUR
????????	ca. 233,18 m ²	????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	7		
?????????? ??	4		
????????			
????????	2.5	???? ?????????	2024
???? ?????????	1940	????????????????	ca. 279 m ²
????? ?????????	2 x ?????????	?????	
	????? ??????????, 1 x ??????	?????	WC ??????????, ?????, ?????, ?????, ????????????? ???????

??????? ?????????: 25122138 - 86551 Aichach

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

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ???????????	BEDARF
????? ????????????	??????	??????? ??????? ???????????	184.80 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	30.05.2034	???????????? ?????????????? ???????????	F
????? ????????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1940

??????? ???????? : 25122138 - 86551 Aichach

?? ????????



??????? ???????? : 25122138 - 86551 Aichach

?? ????????



???????? ???????? : 25122138 - 86551 Aichach

?? ????????



??????? ???????? : 25122138 - 86551 Aichach

?? ????????



??????? ???????? : 25122138 - 86551 Aichach

?? ????????



VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

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

??????? ?????????: 25122138 - 86551 Aichach

?? ????????



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

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com/augsburg

??????? ?????????: 25122138 - 86551 Aichach

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

Willkommen in diesem charmanten Wohn- und Geschäftshaus mit vielseitigem Nutzungspotenzial – mitten im Herzen von Aichach.

Diese gepflegte Immobilie erstreckt sich über drei Etagen und vereint auf einer Wohnfläche von ca. 233?m² sowie einer Nutzfläche von rund 280?m² stilvolles Wohnen mit solider Kapitalanlage.

Im Erdgeschoss befindet sich zusätzlich eine gut sichtbare Gewerbeeinheit, die aktuell zuverlässig vermietet ist. Die darüberliegenden Etagen werden von der Eigentümerfamilie bewohnt und bieten großzügig geschnittene Räume mit insgesamt sieben Zimmern – darunter vier Schlafzimmer, zwei Badezimmer sowie ein zusätzliches Gäste-WC.

Das ausgebaute Dachgeschoss begeistert durch viel Charme, liebevolle Details und zusätzlichen Raumkomfort. Eine Sauna sorgt hier für besondere Wohlfühlmomente.

Ein weiteres Highlight ist der geschützte Innenhof mit sonniger Terrasse – ein privater Rückzugsort mit urbanem Flair. Zwei PKW-Stellplätze runden das Angebot ab.

Ob zur Eigennutzung mit zusätzlichem Mietertrag oder als reine Kapitalanlage – diese Liegenschaft bietet vielfältige Perspektiven in begehrter Zentrumslage.

??????? ????????: 25122138 - 86551 Aichach

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

- Kamin im Wohnzimmer
- Gepflegte Einbauküche im Wohnbereich
- Zwei Badezimmer sowie separates Gäste-WC
- Sauna im ausgebauten Dachgeschoss
- Großzügige Grundrissgestaltung auf allen Etagen
- Voll unterkellert mit Hauswirtschafts- und Lagerräumen
- Terrasse im geschützten Innenhof
- Gepflegter Zustand, fortlaufend modernisiert
- Aktuell vermietete Gewerbeinheit im Erdgeschoss
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Schallschutz
- Zwei Kfz-Stellplätze

??????? ????????: 25122138 - 86551 Aichach

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

Die Immobilie befindet sich in attraktiver Stadtlage von Aichach – einer historisch gewachsenen Kleinstadt mit hoher Lebensqualität im Wittelsbacher Land.

Kurze Wege, eine ausgezeichnete Infrastruktur und das unmittelbare Umfeld machen diese Lage besonders lebenswert. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Bäcker, Supermärkte, Apotheken, Ärzte, Cafés und Restaurants, befinden sich in fußläufiger Nähe. Auch Schulen, Kindergärten, Sportvereine und das örtliche Krankenhaus sind schnell erreichbar.

Die Anbindung ist hervorragend: Über die B300 gelangen Sie in kurzer Zeit zur A8 (Richtung Augsburg/München) oder zur A9 (Richtung Ingolstadt/Nürnberg). Der Bahnhof Aichach bietet regelmäßige Zugverbindungen nach Augsburg, München und Ingolstadt.

??????? ?????????: 25122138 - 86551 Aichach

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.5.2034.

Endenergiebedarf beträgt 184.80 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1940.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

??????? ?????????: 25122138 - 86551 Aichach

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

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

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse, 86150 Augsburg

Tel.: +49 821 - 50 89 062 1

E-Mail: augsburg@von-poll.com

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com