

**Neusäß / Täferlingen - Neusäß****???????????????? ?????? ?? ????? ??? ??????????****Αριθμός ακινήτου: 25122139**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 595.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 160 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 6 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 170 m<sup>2</sup>**

Αριθμός ακινήτου: 25122139 - 86356 Neusäß / Täferlingen - Neusäß

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

Αριθμός ακινήτου: 25122139 - 86356 Neusäß / Täferlingen - Neusäß

?? ??? ??????

?????? ????????	25122139	???? ??????	595.000 EUR
??????????	ca. 160 m <sup>2</sup>	??????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ??????	????????????? ?????	????????? ????????????	??????
?????????	6	???????	???????, WC ???????????, ??????????
?????????? ??? ??????????	5		
??????????	2		
???? ????????????	1993		
????? ????????????	1 x ??????????? ?????? ?????????????, 15000 EUR (??????), 1 x ??????, 25000 EUR (??????)		

Αριθμός ακινήτου: 25122139 - 86356 Neusäß / Täfertingen - Neusäß

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

????????? ?????????	????????? ????????	?????????????? ??????????	<b>BEDARF</b>
???? ???? ???? ?	?????	?????? ???? ? ??????????	<b>170.40 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
?????????? ?????????????? ?????? ??	<b>12.11.2035</b>	????????? ????????????? ?????????	<b>F</b>
???? ???? ???? ?	?????	???? ???? ???? ? ?????? ? ? ? ????????? ??????????????	<b>1993</b>

Αριθμός ακινήτου: 25122139 - 86356 Neusäß / Täfertingen - Neusäß

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25122139 - 86356 Neusäß / Täferlingen - Neusäß

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25122139 - 86356 Neusäß / Täfertingen - Neusäß

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25122139 - 86356 Neusäß / Täfertingen - Neusäß

?? ????????



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

Αριθμός ακινήτου: 25122139 - 86356 Neusäß / Täfertingen - Neusäß

?? ????????

**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

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Αριθμός ακινήτου: 25122139 - 86356 Neusäß / Täfertingen - Neusäß

## ???

???? ? ?????????????? ?? ??? ?????????????? ??? ?????? ?????????????? ?????????? ??? Neusäß-  
Täfertingen ?????????? ?????????????? ?????????????? ??? ?? ?????????????????????? ??? ?????????? ???  
?????? ?????????????? ??? ??? ?????????????? ??? ?????????????? ??????????????. ? ?????????? ??? ?  
????????, ?? ?????????? ?? ??? ?????????????? ???????, ?????????? ?????????? ?????????????? ??? ???  
????????????? ??? ?????????????? ?????????????? ?????????????? ?? ?????????? ??????????. ??? ?????????, ??  
???????? ?? ?????? ?? ?????? ?????????? ??? ?????????? ??? ??? ????, ?????????????? ??? ??????????  
????????????? ??? ??? ?????????????? ?????????? ?? ?????????????? ?????????? ?????? ?????? ??????,  
????????????? ??? ??????????, ??? ?????????? ??? ??? ??????, ?? ?????? ?????????? ??  
????????????????????? ?????????? ?? ??????????????, ?????????? ?????????? ? ?????????? ??? ??????. ?  
????????????????? ?????????, ?? ?????????????? ?????????? ??? ?????? ??? ??????, ?????????? ??? ??????????  
????????? ?????????????, ?????????? ??? ?????????? ??? ??????????????, ?????????????? ? ??????????????  
????????, ??? ?????????????? ?????????????? ??? ?????????? ?????????? ??? ?????????? -  
????????????????????????????????? ?????? ??? ??? ?????????????????? ??????????????. ?? ?????????? ??????????  
????????????? ?????????????????? ?????? ??? ??? ?????????? ?????????????????? ?? ?????????? ?????? ?????? ??? -  
????????????????? ?? ??? ??????????????????

**Αριθμός ακινήτου: 25122139 - 86356 Neusäß / Täfertingen - Neusäß**

**?????????????? ??? ????????**

- beliebte und ruhige Lage
- massive Bauweise
- ideale Raumaufteilung
- Gäste-WC
- ausgebautes Dachgeschoss mit zweitem Badezimmer und Küchenanschluss
- Terrasse
- Balkon
- voll unterkellert
- Hobbyraum
- Gasheizung von 2019
- Garten mit Gartentor
- Garage
- Außenstellplatz
- renovierungsbedürftig

**Αριθμός ακινήτου: 25122139 - 86356 Neusäß / Täferlingen - Neusäß**

**???? ???? ???? ????????????**

**Die Immobilie befindet sich im Neusäßer Ortsteil Täferlingen, einer der besonders ruhigen und beliebten Wohnlagen im Nordwesten von Augsburg. Täferlingen verbindet auf ideale Weise ländliche Idylle mit der Nähe zur Stadt – perfekt für alle, die naturnah wohnen und dennoch eine sehr gute Anbindung schätzen.**

**Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Über die B2 und die B17 gelangt man in wenigen Minuten nach Augsburg oder auf die Autobahn A8 (München–Stuttgart). Eine Busverbindung sorgt zudem für eine bequeme Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.**

**Im nahegelegenen Zentrum von Neusäß finden sich vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und Freizeiteinrichtungen. Für den täglichen Bedarf stehen auch in Täferlingen selbst kleinere Geschäfte und Dienstleister zur Verfügung.**

**Die Umgebung ist geprägt von viel Grün, gepflegten Wohnhäusern und einer harmonischen Nachbarschaft. Spazier- und Radwege führen durch Wiesen und Felder bis in den Naturpark Augsburg – Westliche Wälder, der zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung in der Natur bietet.**

**Die Kombination aus ruhiger, familienfreundlicher Lage, guter Erreichbarkeit und hoher Lebensqualität macht Täferlingen zu einem besonders attraktiven Wohnort – ideal für Familien, Berufspendler und Naturliebhaber gleichermaßen.**

**Αριθμός ακινήτου: 25122139 - 86356 Neusäß / Täfertingen - Neusäß**

**????? ????????????**

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 170.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993.

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 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.

Αριθμός ακινήτου: 25122139 - 86356 Neusäß / Täferlingen - Neusäß

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

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

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