

Neusäß

# Reihenendhaus in familienfreundlicher Wohnlage – großzügig, vielseitig, besonders

Αριθμός ακινήτου: 26122064



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

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 549.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 136,1 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 5 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 270 m<sup>2</sup>

**Αριθμός ακινήτου: 26122064 - 86356 Neusäß**

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

Αριθμός ακινήτου: 26122064 - 86356 Neusäß

?? ??? ??????

???????	26122064	???? ??????	549.000 EUR
?????????	ca. 136,1 m <sup>2</sup>	??????????	Käuferprovision
????? ??????	????????????? ??????		beträgt 3,57 % (inkl.
?????????	5		MwSt.) des
????????? ???	3		beurkundeten
?????????		???????? ????????????	Kaufpreises
?????????	1	???????	???????, WC
???? ????????????	1972	???????????	?????????????
????? ????????????	1 x ??????	????????? ??????????	?????????, ??????????

Αριθμός ακινήτου: 26122064 - 86356 Neusäß

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

???? ??????????	????	????????????????	BEDARF
????????????	20.05.2036	??????????	
????????????????		?????? ??????	179.90 kWh/m <sup>2</sup> a
?????? ??		??????????	
???? ??????????	????	??????????	F
		????????????	
		??????????	
		???? ??????????	1972
		???????? ?? ??	
		????????????	
		????????????????	

Αριθμός ακινήτου: 26122064 - 86356 Neusäß

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26122064 - 86356 Neusäß

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26122064 - 86356 Neusäß

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26122064 - 86356 Neusäß

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26122064 - 86356 Neusäß

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26122064 - 86356 Neusäß

?? ????????



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

# Capital

— C —

**MAKLER-KOMPASS**  
HEFT 10/2024

**Top-Makler Augsburg**

★ ★ ★ ★ ★

Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 09/25

Αριθμός ακινήτου: 26122064 - 86356 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

Shop Augsburg | Werbhausgasse 2, Eingang Bäckergasse | 86150 Augsburg | [augsburg@von-poll.com](mailto:augsburg@von-poll.com)

*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
OF THE WORLD

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

**Αριθμός ακινήτου: 26122064 - 86356 Neusäß**

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

**In einer gewachsenen und familienfreundlichen Wohnlage von Neusäß-Westheim erwartet Sie ein Reihenendhaus mit großzügigem Raumangebot und vielfältigen Möglichkeiten zur Verwirklichung individueller Wohnideen.**

**Der Wohn- und Essbereich mit großen Fensterflächen sorgt für ein helles und freundliches Ambiente. Die offene Gestaltung verbindet Wohnen, Essen und den angrenzenden Küchenbereich harmonisch miteinander.**

**Das Obergeschoss überzeugt mit drei gut geschnittenen Zimmern sowie einem Badezimmer mit Badewanne und Dusche.**

**Das ausgebautе Dachgeschoss eröffnet weitere Perspektiven: Der hohe Kniestock schafft ein bemerkenswert großzügiges Raumgefühl und bietet vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten. Ergänzt durch ein separates WC sowie einen angrenzenden Raum, der sich ideal als Küchenbereich nutzen lässt, entsteht hier ein nahezu eigenständiger Wohnbereich – perfekt für Jugendliche, Gäste, Homeoffice oder individuelle Wohnkonzepte.**

**Auch der Außenbereich trägt wesentlich zum besonderen Charakter dieser Immobilie bei. Der eingewachsene Garten mit seiner großzügigen Terrasse bietet geschützte Rückzugsorte im Freien. Der rückwärtige Gartenteil sorgt für zusätzliche Privatsphäre. Ein Gartenhaus rundet das Angebot auf praktische Weise ab.**

**Eine Immobilie mit Raum für Ideen, Platz für das Familienleben und dem Potenzial, über viele Jahre hinweg ein Zuhause nach eigenen Vorstellungen zu werden.**

**Abgerundet wird dieses attraktive Immobilienangebot durch eine direkt am Grundstück angrenzende Einzelgarage.**

**Αριθμός ακινήτου: 26122064 - 86356 Neusäß**

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

- beliebte Wohnlage in Neusäß-Westheim
- großzügige Raumaufteilung
- offener Wohn- und Essbereich
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- ausgebautes Dachgeschoss mit hohem Kniestock
- separates WC im Dachgeschoss
- vielseitig nutzbarer, nahezu eigenständiger Wohnbereich im Dachgeschoss
- eingewachsener Garten mit Terrasse
- zusätzliche Privatsphäre durch rückwärtigen Gartenteil
- Gartenhaus
- Einzelgarage direkt am Grundstück
- vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten für individuelle Wohnideen

**Αριθμός ακινήτου: 26122064 - 86356 Neusäß**

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

**Diese Immobilie befindet sich in Neusäß, einer der gefragtesten Wohnlagen. Die Stadt vereint auf harmonische Weise naturnahes Wohnen, eine ausgezeichnete Infrastruktur und die Nähe zu urbanem Leben.**

**Die verkehrsgünstige Lage bietet eine ideale Anbindung an die Autobahn A8, wodurch sowohl die Augsburger Innenstadt als auch die Landeshauptstadt München in kurzer Zeit erreichbar sind. Der örtliche Bahnhof Neusäß ermöglicht zudem eine komfortable Anbindung an den regionalen Bahnverkehr.**

**In unmittelbarer Nähe finden sich zahlreiche Bildungsangebote, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten sowie zahlreiche Freizeit- und Erholungsräume. Die renommierte Universitätsklinik Augsburg liegt nur wenige Minuten entfernt und unterstreicht die Attraktivität des Standorts.**

**Die Umgebung besticht durch weitläufige Grünflächen, Waldgebiete und Spazierwege, ergänzt durch Freizeitangebote wie das Titania-Erlebnisbad, Tennis- und Sportanlagen.**

**Neusäß bietet ein ausgewogenes Lebensumfeld für Menschen, die Ruhe, Qualität und Nähe zur Stadt in einem bevorzugten Wohnumfeld schätzen.**

**Αριθμός ακινήτου: 26122064 - 86356 Neusäß**

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

**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: 26122064 - 86356 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)**