

Ustersbach

## Otthon tágas telekkel és további építési térrel – hely életre, munkára és egyebekre Ustersbachban

VP azonosító: 25122035



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

VÉTELÁR: 0 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 167 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 2.095 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 25122035 - 86514 Ustersbach**

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Az első benyomás**
- **Részletes felszereltség**
- **Minden a helyszínről**
- **További információ / adatok**
- **Kapcsolattartó**

**VP azonosító: 25122035 - 86514 Ustersbach**

## Áttekintés

|                       |                        |
|-----------------------|------------------------|
| VP azonosító          | 25122035               |
| Hasznos lakótér       | ca. 167 m <sup>2</sup> |
| Teto formája          | Nyeregteto             |
| Szobák                | 6                      |
| Hálósobák             | 3                      |
| Fürdoszobák           | 1                      |
| Építés éve            | 1978                   |
| Parkolási lehetőségek | 3 x Beálló, 1 x Garázs |

|                      |                                                                                    |
|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár              | Igény szerint                                                                      |
| Ház                  | Családi ház                                                                        |
| Jutalék              | Käuferprovision beträgt<br>3,57 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Kivitelezési módszer | Szilárd                                                                            |
| Felszereltség        | Terasz, Vendég WC,<br>Beépített konyha                                             |

**VP azonosító: 25122035 - 86514 Ustersbach**

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Olaj          |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 26.01.2033    |
| Energiaforrás                                     | Olaj          |

|                                                               |                     |
|---------------------------------------------------------------|---------------------|
| Energiatanúsítvány                                            | Energia tanúsítvány |
| Végso<br>energiafogyasztás                                    | 173.90 kWh/m²a      |
| Energiahatékonysági<br>besorolás / Energetikai<br>tanúsítvány | F                   |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                | 1978                |

**VP azonosító: 25122035 - 86514 Ustersbach**

## Az ingatlan





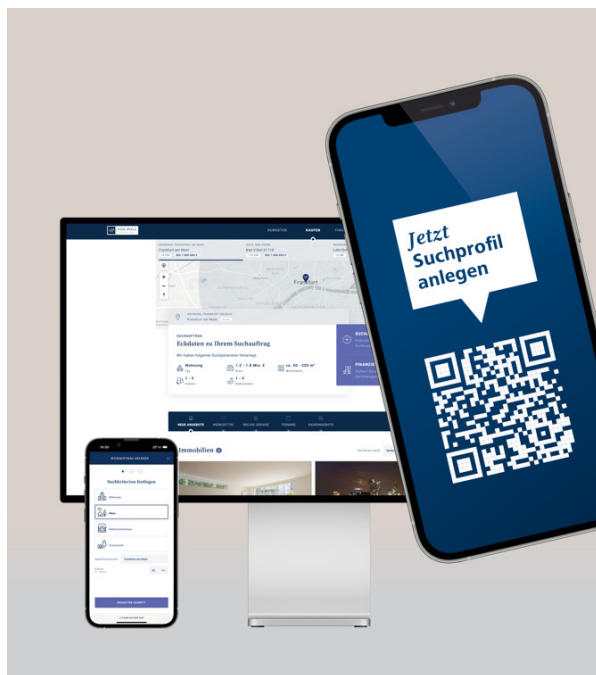
**VP azonosító: 25122035 - 86514 Ustersbach**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25122035 - 86514 Ustersbach**

## Az ingatlan



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

**VP azonosító: 25122035 - 86514 Ustersbach**

## Az ingatlan



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](mailto:augsburg@von-poll.com)

*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
OF THE WORLD

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



**VP azonosító: 25122035 - 86514 Ustersbach**

## Az első benyomás

Ustersbachban, kiváló helyen várja Önt ez a bájos családi ház, amely testreszabható üzlethelyiséget kínál egy tágas, 2095 m<sup>2</sup>-es telken. A nagy ingatlan nemcsak bőséges helyet biztosít otthona számára, hanem a jövőbeni bővítésre is lehetőséget kínál, további tervezési lehetőségeket nyitva meg. Praktikus elrendezésének köszönhetően a ház sokoldalúan alkalmas mind személyes használatra, mind befektetésnek. Ez az ingatlan különösen alkalmas családok vagy többgenerációs háztartások számára, méretének és az egyetemi kórház, iskolák és napközi otthonok közelségének köszönhetően. A földszint meleg és hívogató légkörrel fogadja Önt. Mind az üzleti, mind a lakóterületről megközelíthető. Ez a szint egy nyitott terü nappalit, étkezőt és konyhát foglal magában, közvetlen teraszkapcsolattal, valamint egy vendég WC-t. A szomszédos üzlethelyiség két különálló, tágas szobát, egy irodát és egy másik WC-t kínál – ideális az üzleti igények kielégítésére. Egy nyitott lépcső vezet az emeletre, ahol három kényelmes hálószoba és egy modern, természetes fényrel megvilágított fürdőszoba található. Az átalakított padlástér további teret biztosít, amelyet ízlés szerint alakíthat ki. Az alagsorban található a kazánház, a mosókonyha és egy további szoba. A pince bőséges tárolóhelyet kínál, közvetlen hozzáféréssel az autók számára egy görgős ajtón keresztül, így a be- és kirakodás rendkívül kényelmes. Egy garázs és három autóbeálló teszi teljessé ezt a vonzó ingatlant. Felkeltettük az érdeklődését? Akkor várjuk jelentkezését a kapcsolatfelvételi urlapon keresztül.

**VP azonosító: 25122035 - 86514 Ustersbach**

## Részletes felszereltség

- Wohngebiet
- großzügiges Grundstück kann zusätzlich bebaut werden
- ideale Raumaufteilung
- Einbauküche
- Gäste-WC
- ausgebauter Dachspitz
- Terrasse
- Garage
- drei Carports
- separate Gewerbefläche mit eigenem Eingang und Zugang zum Haus
- Energiedaten Gewerbe:

Energieverbrauchsausweis, Endenergieverbrauch Wärme: 90,9 kWh/m<sup>2</sup>a,

Endenergieverbrauch Strom: 4,3 kWh/m<sup>2</sup>a, wesentlicher Energieträger Öl, Strom, BJ laut

Energieausweis: 1978

Modernisierungen / Sanierungen:

2021:

\* Ölbrenner

2019:

\* Haustüre

\* Bäder

\* Wasserleitungen

\* Fassade gestrichen

\* Bodenbeläge im ganzen Haus

\* Fenster im Obergeschoss

2025:

\* neue Fenster im Erdgeschoss

**VP azonosító: 25122035 - 86514 Ustersbach**

## Minden a helyszínról

Ustersbach liegt inmitten des Naturparks Augsburg Westliche Wälder, ca. 22 km westlich von Augsburg Mitte. Die geographische Lage Ustersbachs wird durch die Hügelkette geprägt, die den Südrand der Reichenau definiert.

Ustersbach ist eine Gemeinde im schwäbischen Landkreis Augsburg. Die Gemeinde ist Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Gessertshausen. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Kindergarten und Schulen befinden sich im näheren Umkreis.

Durch das Gemeindegebiet verlaufen die Bundesstraße 300 und die Bahnstrecke Augsburg–Ulm. Sie erreichen die A 8 über die nächstgelegenen Autobahnanschlusstellen Zusmarshausen und Adelsried.

**VP azonosító: 25122035 - 86514 Ustersbach**

## **További információ / adatok**

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.1.2033.

Endenergieverbrauch beträgt 173.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978.

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.

**VP azonosító: 25122035 - 86514 Ustersbach**

## Kapcsolattartó

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**Gabriele Gräf**

---

**Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse, 86150 Augsburg**

**Tel.: +49 821 - 50 89 062 1**

**E-Mail: [augsburg@von-poll.com](mailto:augsburg@von-poll.com)**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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