

Aichach

# Lakjon közvetlenül egy mezo szélén – medencével és egy félreeso kerttel.

VP azonosító: 25122063



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

VÉTELÁR: 899.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 228,62 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 2.461 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 25122063 - 86551 Aichach**

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

VP azonosító: 25122063 - 86551 Aichach

## Áttekintés

VP azonosító	25122063
Hasznos lakótér	ca. 228,62 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	6
Hálósobák	3
Fürdoszobák	2
Építés éve	1958
Parkolási lehetőségek	4 x Garázs

Vételár	899.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 99 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Úszómedence, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

**VP azonosító: 25122063 - 86551 Aichach**

## Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Elektromosság	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	21.05.2035	Teljes energiaigény	99.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiaforrás	Hoszivattyú	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1958

VP azonosító: 25122063 - 86551 Aichach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25122063 - 86551 Aichach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25122063 - 86551 Aichach

## Az ingatlan



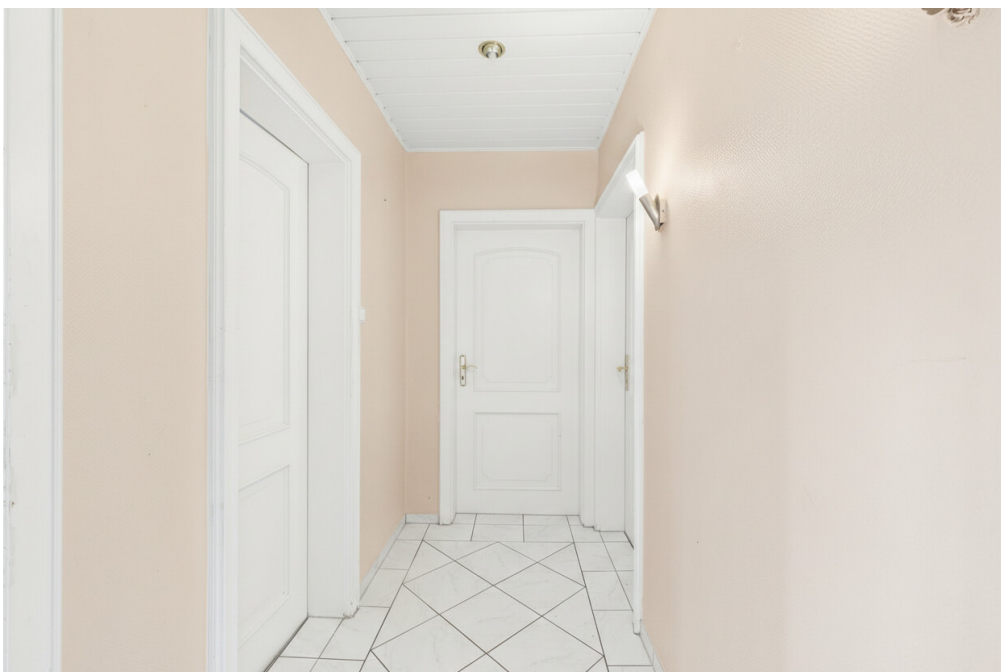
VP azonosító: 25122063 - 86551 Aichach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25122063 - 86551 Aichach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25122063 - 86551 Aichach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25122063 - 86551 Aichach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25122063 - 86551 Aichach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25122063 - 86551 Aichach

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25122063 - 86551 Aichach**

## **Az ingatlan**



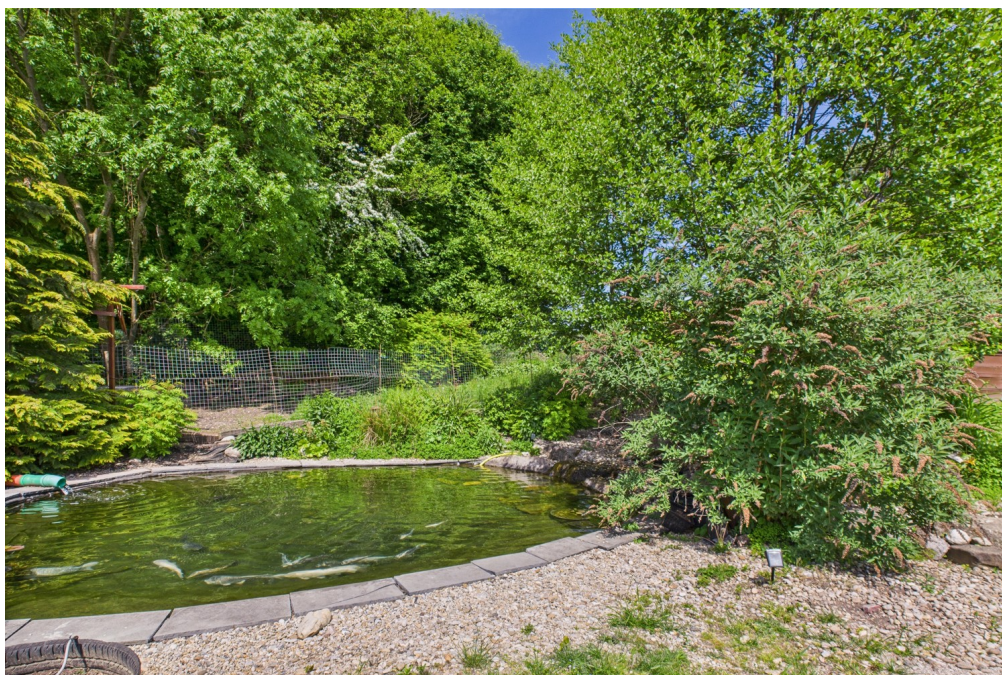
VP azonosító: 25122063 - 86551 Aichach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25122063 - 86551 Aichach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25122063 - 86551 Aichach

## Az ingatlan



**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



**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: 25122063 - 86551 Aichach

## Az ingatlan



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 Bäcker-gasse | 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: 25122063 - 86551 Aichach**

## Az első benyomás

Ez a modernizált és rendkívül keresett ingatlan egy idilli domboldalon található Aichachban, és kivételes lakókörnyezetet kínál, bőséges térrel a kikapcsolódásra. A birtok lenyugózi nagyvonalú elrendezésével és az időtlen építészet és a modern kényelem sikeres kombinációjával. A földszinten egy nyitott, világos nappali található, ahonnan ki lehet jutni a fedett teraszra, amely tökéletes a pihenésre és a kikapcsolódásra. A szomszédos konyha és étkező praktikus kamrával egyszerre kínál funkcionalitást és kényelmet. Az étkezőből közvetlen hozzáférés nyílik a tetoteraszhoz, ahonnan lélegzetelállító kilátás nyílik a hatalmas birtokra és a környező mezők lenyugózó panorámájára. Egy stílusos, kádas fürdőszoba és egy további szoba, amely ideális irodaként, teszi teljessé a lakóteret ezen a szinten. Az emeleten három hálószoba található, mindegyik kiváló minőségű, egyedi gyártású szekrényekkel felszerelve, amelyek rengeteg tárolóhelyet biztosítanak. A fő hálószobából saját kijárat nyílik egy másik tetoteraszra, amely tökéletes a szabadtéri kikapcsolódásra. Egy további, zuhanyzós fürdőszoba fokozza a kényelmet ezen az emeleten. Az alagsorban további hasznos helyiségek találhatók, köztük egy másik fürdőszoba és egy különálló konyha, ahonnan közvetlen hozzáférés van a kerthez. A gondosan parkosított kert minden kívánnivalót maga után hagy: futómedence csábít úszásra és pihenésre, míg a téglakerti ház számos felhasználási lehetőséget kínál. Egy tó, egy kültéri kifutó kis állatoknak, számos gyümölcsfa és magaságások teszik teljessé a kínálatot, és egy zöld oázist teremtenek közvetlenül a bejáratú ajtó előtt. Egy dupla garázs falidobozzal és pincével, valamint egy másik dupla garázs áll rendelkezésre a járművek számára. A ház ötvözi az exkluzív, természetközeli életet a modern kényelemmel, és ideális azok számára, akik értékelik az egyediséget, a tágasságot és az életminőséget.

**VP azonosító: 25122063 - 86551 Aichach**

## **Részletes felszereltség**

- Ortsrandlage am Feldrand
- Hanglage
- weitläufiges Grundstück
- ideale Raumaufteilung
- Einbauküche
- Einbauschränke
- uneinsehbarer Garten
- beheizter Pool
- gemauertes Gartenhaus
- Werkstatt mit Kühlhaus
- Außengehege für Kleintiere
- Teich
- 22-kW-Solarsystem
- 22-kW-Speicher
- 4 Garagen
- Wallbox

**VP azonosító: 25122063 - 86551 Aichach**

## **Minden a helyszínrol**

**Die altbayerische Herzogstadt Aichach liegt im Städtedreieck München - Augsburg - Ingolstadt idyllisch am Flüsschen Paar.**

**Aichach bietet Ihnen mit seinen rund 24.000 Einwohnern alle Geschäfte des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Drogerien, Apotheken, Bäcker, Metzger, Banken, Allgemeinmediziner und Fachärzte sowie ein renommiertes neues Krankenhaus. Auch ein Freibad sowie ein Hallenbad stehen zur Verfügung. Die historische Altstadt mit seinen vielseitigen Kneipen und Restaurants in den mittelalterlichen Gassen lädt zum romantischen Bummeln ein. Das nahe gelegene Unterwittelsbacher Schloss der Kaiserin Sissi bietet zahlreiche Ausstellungen und versetzt Sie zurück in eine prunkvolle Zeit.**

**Kindergärten und -krippen, Kitas sowie eine Grund - und Mittelschule als auch weiterführende Schulen (Realschule und Gymnasium) befinden sich ebenfalls hier.**

**Mit der nur in wenigen Minuten entfernten Regionalbahn gelangen Sie stressfrei in Richtung Augsburg (25 Min.) und Ingolstadt (35 Min.). Im ca. 10 Minuten entfernten Altomünster befindet sich ein S-Bahnanschluss. Bushaltestellen sowie Schulbusse sind fußläufig erreichbar. Über die ausgebauten B 300 und die nur wenige Kilometer entfernte Autobahn A8 erreichen Sie mit dem PKW in ca. 18 Minuten Augsburg oder in ca. 30 Minuten München. Mobilität auch ohne Auto ist hier gewährleistet.**

**Rund um Aichach finden Sie eine hügelige Landschaft mit zahlreichen Rad- und Wanderwegen, ein Walderlebnispfad bietet besondere Herausforderungen. Hier können Naturliebhaber ihre Freizeit aktiv gestalten oder sich bei langen Spaziergängen entspannen.**

**VP azonosító: 25122063 - 86551 Aichach**

## **További információ / adatok**

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.5.2035.

Endenergiebedarf beträgt 99.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1958.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

**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.

**VP azonosító: 25122063 - 86551 Aichach**

## **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)**