

Aichach

# Tágas szálláshelyeken élhet – könnyen finanszírozható a bérleti díjakból származó bevételnek köszönhetően

VP azonosító: 25122138



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

VÉTELÁR: 690.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 233,18 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 373 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25122138 - 86551 Aichach

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

VP azonosító: 25122138 - 86551 Aichach

## Áttekintés

|                          |                                            |
|--------------------------|--------------------------------------------|
| VP azonosító             | 25122138                                   |
| Hasznos lakótér          | ca. 233,18 m <sup>2</sup>                  |
| Szobák                   | 7                                          |
| Hálósobák                | 4                                          |
| Fürdoszobák              | 2.5                                        |
| Építés éve               | 1940                                       |
| Parkolási<br>lehetőségek | 2 x Felszíni<br>parkolóhely, 1 x<br>Garázs |

|                             |                                                                                       |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                     | 690.000 EUR                                                                           |
| Jutalék                     | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernizálás /<br>felújítás | 2024                                                                                  |
| Az ingatlan állapota        | Karbantartott                                                                         |
| Hasznos terület             | ca. 279 m <sup>2</sup>                                                                |
| Felszereltség               | Vendég WC, Szauna,<br>Kandalló, Kert /<br>közös használat,<br>Beépített konyha        |

VP azonosító: 25122138 - 86551 Aichach

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 30.05.2034    |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 184.80 kWh/m²a             |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | F                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1940                       |

VP azonosító: 25122138 - 86551 Aichach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25122138 - 86551 Aichach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25122138 - 86551 Aichach

## Az ingatlan



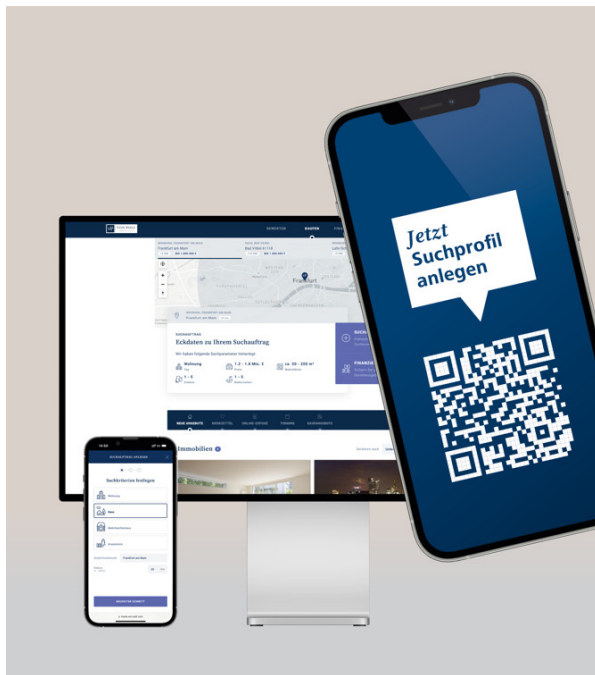
VP azonosító: 25122138 - 86551 Aichach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25122138 - 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: 25122138 - 86551 Aichach

## 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 Bäckergerasse | 86150 Augsburg | [augsburg@von-poll.com](mailto:augsburg@von-poll.com)

*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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

VP azonosító: 25122138 - 86551 Aichach

## Az első benyomás

Üdvözljük ebben a bájos, sokoldalú lehetőségekkel rendelkező, vegyes funkciójú épületben – Aichach szívében. Ez a jól karbantartott ingatlan három szinten terül el, és a stílusos életstílust a megtérült befektetéssel ötvözi, körülbelül 233 m<sup>2</sup> lakótérrel és körülbelül 280 m<sup>2</sup> hasznos alapterülettel. A földszinten egy jól látható, jelenleg megbízhatóan kiadott üzlethelyiség is található. A felső emeleket a tulajdonos családja foglalja el, és nagyvonalúan arányos helyiségeket kínálnak, összesen hét szobával – köztük négy hálósobával, két fürdoszobával és egy további vendég-WC-vel. Az átalakított tetőtér lenyugózó bájjal, átgondolt részletekkel és fokozott kényelemmel. A szauna különleges kapcsolódási pillanatokat biztosít. További fénypont a fedett udvar napos terasszal – egy privát pihenőhely városi hangulattal. Két parkolóhely teszi teljessé az ajánlatot. Akár személyes használatra további bérleti bevétellel, akár tisztán befektetésként – ez az ingatlan változatos lehetőségeket kínál egy keresett központi helyen.

VP azonosító: 25122138 - 86551 Aichach

## Részletes felszereltség

- 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

**VP azonosító: 25122138 - 86551 Aichach**

## Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25122138 - 86551 Aichach

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.5.2034.

Endenergiebedarf beträgt 184.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

VP azonosító: 25122138 - 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)