

Neusäß / Täfertingen – Neusäß

# Családbarát életteret teremtve a dizájnnak

VP azonosító: 25122139



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

VÉTELÁR: 699.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 170 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 170 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25122139 - 86356 Neusäß / Täfertingen – Neusäß

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

VP azonosító: 25122139 - 86356 Neusäß / Täfertingen – Neusäß

## Áttekintés

|                       |                               |
|-----------------------|-------------------------------|
| VP azonosító          | 25122139                      |
| Hasznos lakótér       | ca. 170 m²                    |
| Teto formája          | Nyeregteto                    |
| Szobák                | 6                             |
| Hálósobák             | 5                             |
| Fürdoszobák           | 2                             |
| Építés éve            | 1993                          |
| Parkolási lehetőségek | 1 x Garázs, 25000 EUR (Eladó) |

|                      |                                                                           |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár              | 699.000 EUR                                                               |
| Jutalék              | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Kivitelezési módszer | Szilárd                                                                   |
| Felszereltség        | Terasz, Vendég WC, Erkély                                                 |

VP azonosító: 25122139 - 86356 Neusäß / Täfertingen – Neusäß

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 12.11.2035    |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 170.40 kWh/m²a             |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | F                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1993                       |

VP azonosító: 25122139 - 86356 Neusäß / Täfertingen – Neusäß

## Az ingatlan



VP azonosító: 25122139 - 86356 Neusäß / Täfertingen – Neusäß

## Az ingatlan



VP azonosító: 25122139 - 86356 Neusäß / Täfertingen – Neusäß

## Az ingatlan



VP azonosító: 25122139 - 86356 Neusäß / Täfertingen – Neusäß

## 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 Bäckerstraße | 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: 25122139 - 86356 Neusäß / Täfertingen – Neusäß

## 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)

**VP azonosító: 25122139 - 86356 Neusäß / Täfertingen – Neusäß**

## Az első benyomás

Ez a sorház Neusäß-Täfertingen népszerű és csendes lakóövezetében kiváló lehetőségeket kínál egyéni lakhatási elképzelései és személyes tervezési preferenciái megvalósítására. A ház masszív szerkezete, funkcionális alaprajzzal kombinálva, változatos lehetőségeket nyit meg a modern lakhatási igények kielégítésére több szinten. A földszinten található a nappali, ahonnan közvetlenül a teraszra és a kertre juthat, így privát kültéri teret biztosít a pihentető pillanatokhoz a szabadban. Az emeleten három szoba, egy erkély és egy fürdőszoba található, amelyek rugalmasan használhatók hálósobaként, gyerekszobaként vagy dolgozósobaként. A kész tetőtér konyhacsatlakozással és saját fürdőszobával egy további lakószintet biztosít, amely ideális a növekvő gyermekek, vendégek vagy a koncentrált munkavégzés számára, és jelentősen bővíti a ház felhasználási lehetőségeit – akár bérbeadási lehetőséggel is. Az alagsor további tárolóhelyet kínál, a garázs pedig teljessé teszi a csomagot. Győződjön meg róla saját szemével – szeretettel várjuk látogatását.

**VP azonosító: 25122139 - 86356 Neusäß / Täfertingen – Neusäß**

## Részletes felszereltség

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

**VP azonosító: 25122139 - 86356 Neusäß / Täferlingen – Neusäß**

## Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25122139 - 86356 Neusäß / Täfertingen – Neusäß

## További információ / adatok

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 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: 25122139 - 86356 Neusäß / Täfertingen – Neusäß

## 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)