

Aindling

## Vadonatúj kerti apartman jól megtervezett szobaelrendezéssel

VP azonosító: 25122137



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

BÉRLETI DÍJ: 1.400 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 113 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3

VP azonosító: 25122137 - 86447 Aindling

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

VP azonosító: 25122137 - 86447 Aindling

## Áttekintés

VP azonosító	25122137	Bérleti díj	1.400 EUR
Hasznos lakótér	ca. 113 m <sup>2</sup>	További költségek	360 EUR
Szobák	3	Az ingatlan állapota	Újszeru
Hálószobák	2	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha
Fürdoszobák	1		
Építés éve	2023		
Parkolási lehetőségek	1 x Mélygarázs, 70 EUR (Bérlés)		

VP azonosító: 25122137 - 86447 Aindling

## Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Pellet	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratra	21.12.2033	Teljes energiaigény	94.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiaforrás	Vegyes tüzelésű (pellet)	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	2023

VP azonosító: 25122137 - 86447 Aindling

## Az ingatlan



VP azonosító: 25122137 - 86447 Aindling

## Az ingatlan



VP azonosító: 25122137 - 86447 Aindling

## Az ingatlan



VP azonosító: 25122137 - 86447 Aindling

## Az ingatlan



VP azonosító: 25122137 - 86447 Aindling

## 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 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)

# 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: 25122137 - 86447 Aindling

## Az ingatlan

Jetzt  
Suchprofil  
anlegen

Von Poll

Finden Sie  
Ihre Immobilie.

Vorgemerkt Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

**VP azonosító: 25122137 - 86447 Aindling**

## Az elso benyomás

A 2023-ban elkészült, földszinti lakás a modern lakhatási kényelmet stílusos hangulattal és jól megtervezett elrendezéssel ötvözi. A körülbelül 113 m<sup>2</sup>-es lakótér ideális otthon biztosít párok vagy kis családok számára, akik értékelik a minőséget, a kényelmet és a magas színvonalú lakókörnyezetet. A tágas nappali és étkező, padlótól a mennyezetig érő ablakokkal alkotja a lakás szívét. Innen közvetlen hozzáférés nyílik a napsütötte teraszhoz és a 101 m<sup>2</sup>-es privát kerthez – egy szépen parkosított pihenohely, amely tökéletes a kikapcsolódásra vagy a barátokkal és a családdal töltött idore a szabadban. A nyitott teru, beépített konyha zökkenőmentesen illeszkedik a nappaliba, modern gépekkel és kiváló minőségű burkolatokkal van felszerelve. A különálló vendég-WC kiegészíti a praktikus elrendezést és további kényelmet biztosít. A fo hálószoba nagy méretével lenyugözo, míg egy másik szoba rugalmasan használható gyerekszobaként, irodaként vagy vendégszobaként. A stílusos fürdoszobában zuhanykabin, elegáns szerelvények és ízléses csempék találhatók. Vadonatúj ingatlanként bemutatva, makulátlan állapotban van, és energiatakarékos kivitelezésével lenyugözo. Bevásárlási lehetőségek, iskolák, óvodák és a tömegközlekedés is könnyen elérhető – ideális kombinációja a nyugalomnak, a kényelemnek és a kiváló közlekedési kapcsolatoknak. Ez a modern, földszinti lakás nagy kerttel, terasszal és kiváló minőségű berendezésekkel kínál kiváló életminőséget – egy otthon, ahová megérkezve teljesen kényelmesen érezheti magát.

VP azonosító: 25122137 - 86447 Aindling

## Részletes felszereltség

- Einbauküche
- großer Garten zur Alleinnutzung
- Gäste WC
- Fußbodenheizung
- Echtholzparkett
- elektrische Rollläden
- Barrierefrei
- Einbauküche
- Erstbezug
- Terrasse
- Kellerabteil
- Gemeinschaftsabteil für Fahrräder
- TG Stellplatz

**VP azonosító: 25122137 - 86447 Aindling**

## Minden a helyszínrol

Die Marktgemeinde Aindling, idyllisch im Wittelsbacher Land gelegen, vereint ländlichen Charme mit einer ausgezeichneten Lebensqualität. Geprägt von einer herzlichen Atmosphäre und einer intakten Dorfgemeinschaft, bietet Aindling sowohl Familien als auch Berufspendlern ein attraktives Zuhause.

Das Ortsbild ist von historischen Gebäuden, der eindrucksvollen Pfarrkirche St. Martin und gepflegten Plätzen geprägt, die dem Markt einen besonderen Charakter verleihen. Zahlreiche Vereine und kulturelle Veranstaltungen schaffen ein lebendiges Miteinander und machen Aindling zu einem Ort mit hohem Wohlfühlfaktor.

Naturfreunde und Erholungssuchende finden in der abwechslungsreichen Umgebung mit Wäldern, Wiesen und Radwegen vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung. Sportanlagen, Spielplätze und nahegelegene Badeseen ergänzen das Angebot für Jung und Alt.

Mit rund 4.500 Einwohnern überzeugt Aindling durch eine hervorragende Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie ärztliche Versorgung sind vor Ort vorhanden.

Auch die verkehrsgünstige Lage macht Aindling besonders attraktiv. Die Stadt Augsburg ist in nur etwa 20 Minuten mit dem Auto erreichbar, und über die B2 sowie die nahe gelegene A8 besteht eine schnelle Anbindung nach München und Donauwörth.

So verbindet Aindling auf ideale Weise naturnahes Wohnen, eine gewachsene Gemeinschaft und die Nähe zu den urbanen Zentren der Region.

**VP azonosító: 25122137 - 86447 Aindling**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.12.2033.

Endenergiebedarf beträgt 94.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pellet.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25122137 - 86447 Aindling**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Gabriele Gräf

---

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergasse, 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 felelősségtörökítésével készült.*

---

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