

Ustersbach

## Una casa con un ampio terreno e ulteriore spazio edificabile: spazio per vivere, lavorare e altro ancora a Usterbach

Codice oggetto: 25122035



VON POLL  
IMMOBILIEN®



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 799.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 167 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.095 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25122035 - 86514 Ustersbach

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25122035 - 86514 Ustersbach

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25122035
Superficie netta	ca. 167 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1978
Garage/Posto auto	3 x Carport, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	799.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile

Codice oggetto: 25122035 - 86514 Ustersbach

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo finale di energia	173.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	26.01.2033	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1978

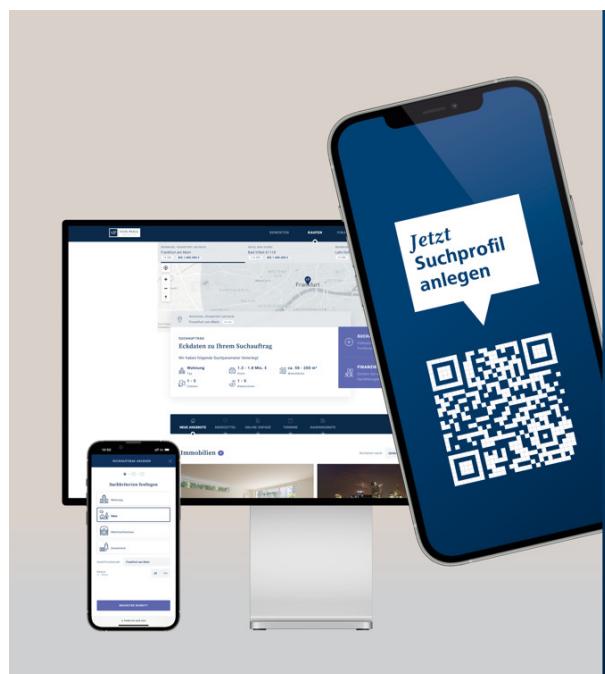
Codice oggetto: 25122035 - 86514 Ustersbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25122035 - 86514 Ustersbach

## La proprietà



VP | VON POLL  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkt 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

Codice oggetto: 25122035 - 86514 Ustersbach

## La proprietà



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)

Codice oggetto: 25122035 - 86514 Ustersbach

## Una prima impressione

In una posizione privilegiata a Ustersbach, vi aspetta questa affascinante casa indipendente, che offre uno spazio commerciale personalizzabile su un ampio terreno di 2095 m<sup>2</sup>. L'ampia proprietà non solo offre ampio spazio per la vostra abitazione, ma anche potenziale per futuri ampliamenti, aprendo ulteriori possibilità di progettazione. Grazie alla sua disposizione pratica, la casa è sufficientemente versatile sia per uso personale che come immobile da investimento. Questa proprietà è particolarmente adatta a famiglie o nuclei familiari multigenerazionali, grazie alle sue dimensioni e alla vicinanza all'ospedale universitario, alle scuole e agli asili nido. Il piano terra vi accoglie con un'atmosfera calda e accogliente. È accessibile sia dalla zona commerciale che da quella residenziale. Questo piano comprende un soggiorno open space, una sala da pranzo e una cucina con accesso diretto alla terrazza, oltre a un bagno per gli ospiti. Lo spazio commerciale adiacente offre due stanze separate di ampie dimensioni, un ufficio e un altro bagno, ideali per le vostre esigenze lavorative. Una scala aperta conduce al piano superiore, dove troverete tre comode camere da letto e un bagno moderno con luce naturale. La mansarda ristrutturata offre ulteriore spazio che potete personalizzare a vostro piacimento. Al piano interrato si trovano la centrale termica, la lavanderia e un altro locale. La cantina offre inoltre ampio spazio di stoccaggio con accesso diretto alle auto tramite una porta avvolgibile, rendendo estremamente comode le operazioni di carico e scarico. Un garage e tre posti auto coperti completano questa attraente proprietà. Abbiamo suscitato il vostro interesse? Non esitate a contattarci tramite il modulo di contatto.

Codice oggetto: 25122035 - 86514 Ustersbach

## Dettagli dei servizi

- 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:
  - \* Ölbrenner2019:
  - \* Haustüre
  - \* Bäder
  - \* Wasserleitungen
  - \* Fassade gestrichen
  - \* Bodenbeläge im ganzen Haus
  - \* Fenster im Obergeschoss2025:
  - \* neue Fenster im Erdgeschoss

**Codice oggetto: 25122035 - 86514 Ustersbach**

## Tutto sulla posizione

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 Reischenau 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 Autobahnanschlussstellen Zusmarshausen und Adelsried.

**Codice oggetto: 25122035 - 86514 Ustersbach**

## Ulteriori informazioni

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 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Codice oggetto: 25122035 - 86514 Ustersbach

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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