Neusäß / Westheim – Neusäß

Modernes Familienidyll mit Pool und Aussicht – Wohnen in Neusäß-Westheim

CODICE OGGETTO: 25122060

PREZZO D'ACQUISTO: 875.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 283 m^2 • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 673 m^2

CODICE OGGETTO: 25122060 - 86356 Neusäß / Westheim – Neusäß

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

CODICE OGGETTO: 25122060 - 86356 Neusäß / Westheim – Neusäß

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25122060
Superficie netta	ca. 283 m²
Vani	6
Camere da letto	5
Bagni	3
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	875.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Caminetto, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 25122060 - 86356 Neusäß / Westheim – Neusäß

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Olio
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	21.10.2034
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	90.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	C
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1985

CODICE OGGETTO: 25122060 - 86356 Neusäß / Westheim – Neusäß

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25122060 - 86356 Neusäß / Westheim – Neusäß

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25122060 - 86356 Neusäß / Westheim – Neusäß

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25122060 - 86356 Neusäß / Westheim – Neusäß

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25122060 - 86356 Neusäß / Westheim – Neusäß

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25122060 - 86356 Neusäß / Westheim – Neusäß

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25122060 - 86356 Neusäß / Westheim – Neusäß

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25122060 - 86356 Neusäß / Westheim – Neusäß

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25122060 - 86356 Neusäß / Westheim – Neusäß

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25122060 - 86356 Neusäß / Westheim – Neusäß

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25122060 - 86356 Neusäß / Westheim – Neusäß

Una prima impressione

Diese gepflegte Doppelhaushälfte in ruhiger und sonniger Lage von Neusäß-Westheim bietet viel Potenzial für individuelle Gestaltung.
Sie verfügt über eine durchdachte Raumaufteilung mit großzügigem Wohn- und Essbereich, Wintergarten, mehreren Schlafzimmern, drei Bädern sowie einem zusätzlichen Wohnbereich im Dachgeschoss.
Eine separate Einliegerwohnung im Souterrain eignet sich ideal für Gäste, Au-pair oder zur Vermietung.

Der Außenbereich überzeugt mit Terrasse, Pergola, Garten und Pool mit Gegenstromanlage.

Dank unverbaubarem Fernblick ins Schmuttertal und solidem Grundriss ist dieses Haus eine interessante Basis für ein neues Zuhause.

Gerne präsentieren wir Ihnen diese Immobilie im Rahmen einer persönlichen Besichtigung und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

CODICE OGGETTO: 25122060 - 86356 Neusäß / Westheim – Neusäß

Dettagli dei servizi

- begehrte Lage
- Baujahr unbekannt, Anbau 1995, fortlaufend saniert und modernisiert
- offenes und großzügiges Wohnkonzept
- hochwertige Einbauküche mit Markengeräten
- Kachelofen
- 3 Bäder
- Sauna
- elektrische Raffstores an allen Fenstern
- Wintergarten
- großzügige Terrasse mit Pergola, Markise und Garten auf zwei Ebenen
- Pool
- Einliegerwohnung mit separatem Zugang
- Carport
- zusätzlicher Außenstellplatz

CODICE OGGETTO: 25122060 - 86356 Neusäß / Westheim – Neusäß

Tutto sulla posizione

Diese Immobilie befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen von Neusäß-Westheim, einem ruhigen und gewachsenen Stadtteil im Nordwesten von Augsburg. Geprägt von gepflegter Einfamilienhausbebauung, grünen Alleen und unmittelbarer Nähe zur Natur bietet diese Wohngegend ein Umfeld, das Lebensqualität mit hervorragender Anbindung vereint.

Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, vielfältige Freizeiteinrichtungen sowie die ärztliche Versorgung – inklusive der Universitätsklinik Augsburg – befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Der Bahnhof Neusäß-Westheim ist fußläufig erreichbar und bietet regelmäßige Verbindungen nach Augsburg und München – ideal für Berufspendler. Darüber hinaus sorgen die schnelle Anbindung an die A8 (Stuttgart–München) sowie an die B17 für optimale Erreichbarkeit auch mit dem Auto.

Natur- und Freizeitliebhaber kommen hier ebenfalls auf ihre Kosten: Der nahe gelegene Kobelwald, der Naturpark Augsburg – Westliche Wälder sowie zahlreiche Spazier- und Radwege bieten Erholung direkt vor der Haustür.

Neusäß-Westheim vereint naturnahes Wohnen mit urbanem Komfort – eine ideale Kombination aus Ruhe, Weitblick und erstklassiger Infrastruktur.

CODICE OGGETTO: 25122060 - 86356 Neusäß / Westheim – Neusäß

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 21.10.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 90.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985.
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.

CODICE OGGETTO: 25122060 - 86356 Neusäß / Westheim – Neusäß

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com