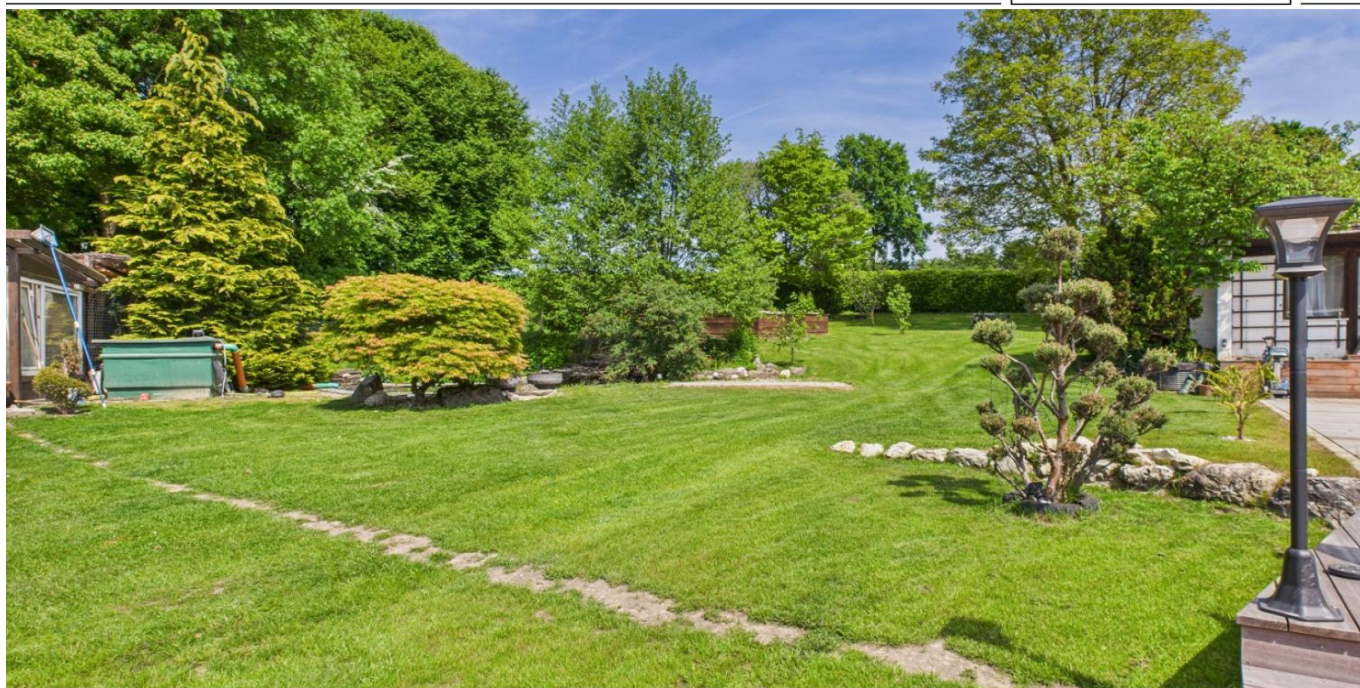


Aichach

Vivi proprio ai margini di un campo, con piscina e giardino appartato.

Codice oggetto: 25122063



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

PREZZO D'ACQUISTO: 899.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 228,62 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.461 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25122063 - 86551 Aichach

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

Codice oggetto: 25122063 - 86551 Aichach

## A colpo d'occhio

|                     |                           |
|---------------------|---------------------------|
| Codice oggetto      | 25122063                  |
| Superficie netta    | ca. 228,62 m <sup>2</sup> |
| Tipologia tetto     | a due falde               |
| Vani                | 6                         |
| Camere da letto     | 3                         |
| Bagni               | 2                         |
| Anno di costruzione | 1958                      |
| Garage/Posto auto   | 4 x Garage                |

|                        |  |
|------------------------|--|
| Prezzo d'acquisto      | 899.000 EUR  |
| Casa                   | Casa unifamiliare  |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises                |
| Tipologia costruttiva  | massiccio  |
| Superficie lorda       | ca. 99 m <sup>2</sup>  |
| Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone |

Codice oggetto: 25122063 - 86551 Aichach

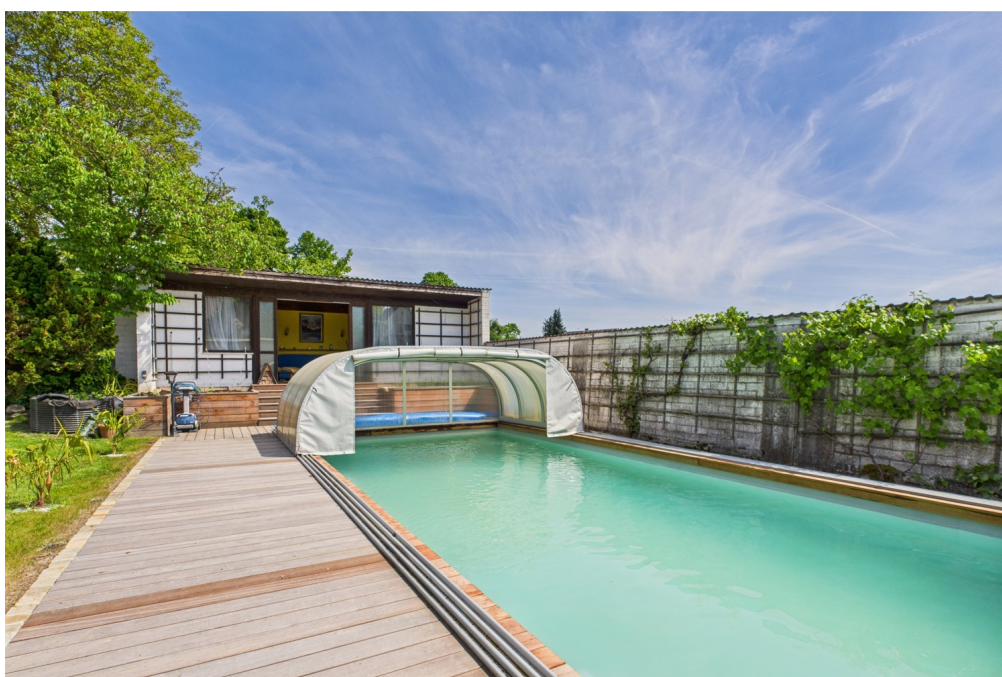
## Dati energetici

|   |                                      |   |                                  |
|---|--------------------------------------|---|----------------------------------|
| Riscaldamento                           | Elettricità                          | Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Certificazione energetica valido fino a | 21.05.2035                           | Consumo energetico                                    | 99.60 kWh/m²a                    |
| Fonte di alimentazione                  | Pompa di calore idraulica/pneumatica | Classe di efficienza energetica                       | C                                |
|   |                                      | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1958                             |



Codice oggetto: 25122063 - 86551 Aichach

## La proprietà





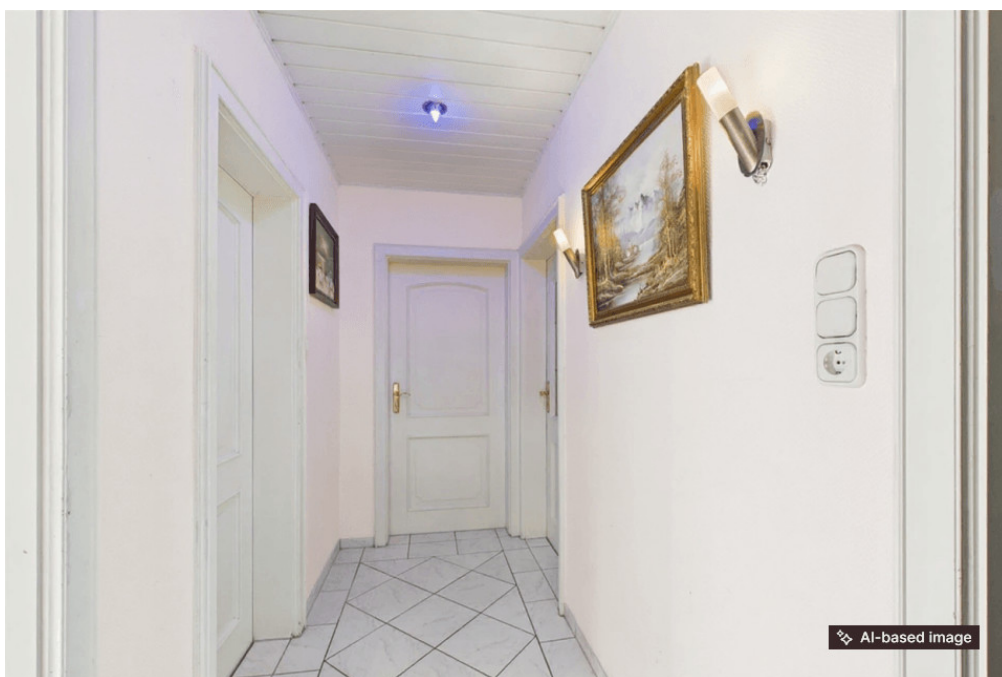
Codice oggetto: 25122063 - 86551 Aichach

## La proprietà



Codice oggetto: 25122063 - 86551 Aichach

## La proprietà



AI-based image



KI-basiertes Bild



Codice oggetto: 25122063 - 86551 Aichach

## La proprietà





Codice oggetto: 25122063 - 86551 Aichach

## La proprietà



Codice oggetto: 25122063 - 86551 Aichach

## La proprietà





Codice oggetto: 25122063 - 86551 Aichach

## La proprietà





Codice oggetto: 25122063 - 86551 Aichach

## La proprietà



Codice oggetto: 25122063 - 86551 Aichach

## La proprietà



**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

Codice oggetto: 25122063 - 86551 Aichach

## La proprietà

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)



**Codice oggetto: 25122063 - 86551 Aichach**

## Una prima impressione

Questa proprietà modernizzata e molto ambita è situata su un'idilliaca collina ad Aichach e offre un ambiente abitativo eccezionale con ampi spazi. La tenuta colpisce per la sua generosa disposizione e la riuscita combinazione di architettura senza tempo e comfort moderni. Al piano terra si trova una zona giorno aperta e luminosa con accesso alla terrazza coperta, perfetta per rilassarsi e distendersi. La cucina adiacente e la zona pranzo con una pratica dispensa offrono funzionalità e comfort. Dalla zona pranzo si accede direttamente alla terrazza sul tetto, che vanta una vista mozzafiato sull'ampio parco e sui campi circostanti. Un elegante bagno con vasca e un'ulteriore stanza, ideale come ufficio, completano la zona giorno di questo piano. Al piano superiore si trovano tre camere da letto, tutte dotate di armadi su misura di alta qualità, che offrono ampio spazio di contenimento. La camera da letto principale ha un accesso indipendente a un'altra terrazza sul tetto, perfetta per rilassarsi all'aperto. Un ulteriore bagno con doccia aggiunge comfort a questo piano. Il seminterrato offre ulteriori utili stanze, tra cui un altro bagno e una cucina separata con accesso diretto al giardino. Il giardino curato con cura non lascia nulla a desiderare: una piscina riscaldata invita a nuotare e rilassarsi, mentre la casetta da giardino in mattoni offre molteplici possibilità di utilizzo. Un laghetto, un recinto esterno per piccoli animali, numerosi alberi da frutto e aiuole rialzate completano l'offerta e creano un'oasi verde proprio davanti alla porta di casa. Un garage doppio con wallbox e cantina, oltre a un altro garage doppio, sono disponibili per i veicoli. La casa combina un soggiorno esclusivo in un ambiente naturale con comfort moderni ed è ideale per chi apprezza l'individualità, gli spazi ampi e la qualità della vita.

Codice oggetto: 25122063 - 86551 Aichach

## Dettagli dei servizi

- Ortsrandlage am Feldrand
- Hanglage
- weitläufiges Grundstück
- ideale Raumaufteilung
- Einbauküche
- Einbauschränke
- uneinsehbarer Garten
- beheizter Pool
- gemauertes Gartenhaus
- Werkstatt mit Kühlhaus
- Außengehege für Kleintiere
- Teich
- 22-kW-Solarsystem
- 22-kW-Speicher
- 4 Garagen
- Wallbox

**Codice oggetto: 25122063 - 86551 Aichach**

## Tutto sulla posizione

Die altbayerische Herzogstadt Aichach liegt im Städtedreieck München - Augsburg - Ingolstadt idyllisch am Flüsschen Paar.

Aichach bietet Ihnen mit seinen rund 24.000 Einwohnern alle Geschäfte des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Drogerien, Apotheken, Bäcker, Metzger, Banken, Allgemeinmediziner und Fachärzte sowie ein renommiertes neues Krankenhaus. Auch ein Freibad sowie ein Hallenbad stehen zur Verfügung. Die historische Altstadt mit seinen vielseitigen Kneipen und Restaurants in den mittelalterlichen Gassen lädt zum romantischen Bummeln ein. Das nahe gelegene Unterwittelsbacher Schloss der Kaiserin Sissi bietet zahlreiche Ausstellungen und versetzt Sie zurück in eine prunkvolle Zeit.

Kindergärten und -krippen, Kitas sowie eine Grund - und Mittelschule als auch weiterführende Schulen (Realschule und Gymnasium) befinden sich ebenfalls hier.

Mit der nur in wenigen Minuten entfernten Regionalbahn gelangen Sie stressfrei in Richtung Augsburg (25 Min.) und Ingolstadt (35 Min.). Im ca. 10 Minuten entfernten Altomünster befindet sich ein S-Bahnanschluss. Bushaltestellen sowie Schulbusse sind fußläufig erreichbar. Über die ausgebaute B 300 und die nur wenige Kilometer entfernte Autobahn A8 erreichen Sie mit dem PKW in ca. 18 Minuten Augsburg oder in ca. 30 Minuten München. Mobilität auch ohne Auto ist hier gewährleistet.

Rund um Aichach finden Sie eine hügelige Landschaft mit zahlreichen Rad- und Wanderwegen, ein Walderlebnispfad bietet besondere Herausforderungen. Hier können Naturliebhaber ihre Freizeit aktiv gestalten oder sich bei langen Spaziergängen entspannen.



Codice oggetto: 25122063 - 86551 Aichach

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.5.2035.

Endenergiebedarf beträgt 99.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1958.

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 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.

Codice oggetto: 25122063 - 86551 Aichach

## Partner di contatto

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

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)

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

---

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