

Aichach

Wohn- und Geschäftshaus mit vermieteter Gewerbeeinheit in zentraler Lage von Aichach

Codice oggetto: 25122138



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 690.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 233,18 m² • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 373 m²

Codice oggetto: 25122138 - 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: 25122138 - 86551 Aichach

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25122138
Superficie netta	ca. 233,18 m ²
Vani	7
Camere da letto	4
Bagni	2.5
Anno di costruzione	1940
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	690.000 EUR
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2024
Stato dell'immobile	Curato
Superficie lorda	ca. 279 m ²
Caratteristiche	Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25122138 - 86551 Aichach

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	30.05.2034
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	184.80 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	F
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1940

Codice oggetto: 25122138 - 86551 Aichach

La proprietà



Codice oggetto: 25122138 - 86551 Aichach

La proprietà



Codice oggetto: 25122138 - 86551 Aichach

La proprietà



Codice oggetto: 25122138 - 86551 Aichach

La proprietà



Codice oggetto: 25122138 - 86551 Aichach

La proprietà



VP VON POLL IMMOBILIEN

Finden Sie Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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: 25122138 - 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

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com/augsburg

Codice oggetto: 25122138 - 86551 Aichach

Una prima impressione

Willkommen in diesem charmanten Wohn- und Geschäftshaus mit vielseitigem Nutzungspotenzial – mitten im Herzen von Aichach.

Diese gepflegte Immobilie erstreckt sich über drei Etagen und vereint auf einer Wohnfläche von ca. 233?m² sowie einer Nutzfläche von rund 280?m² stilvolles Wohnen mit solider Kapitalanlage.

Im Erdgeschoss befindet sich zusätzlich eine gut sichtbare Gewerbeeinheit, die aktuell zuverlässig vermietet ist. Die darüberliegenden Etagen werden von der Eigentümerfamilie bewohnt und bieten großzügig geschnittene Räume mit insgesamt sieben Zimmern – darunter vier Schlafzimmer, zwei Badezimmer sowie ein zusätzliches Gäste-WC.

Das ausgebaute Dachgeschoss begeistert durch viel Charme, liebevolle Details und zusätzlichen Raumkomfort. Eine Sauna sorgt hier für besondere Wohlfühlmomente.

Ein weiteres Highlight ist der geschützte Innenhof mit sonniger Terrasse – ein privater Rückzugsort mit urbanem Flair. Zwei PKW-Stellplätze runden das Angebot ab.

Ob zur Eigennutzung mit zusätzlichem Mietertrag oder als reine Kapitalanlage – diese Liegenschaft bietet vielfältige Perspektiven in begehrter Zentrumslage.

Codice oggetto: 25122138 - 86551 Aichach

Dettagli dei servizi

- Kamin im Wohnzimmer
- Gepflegte Einbauküche im Wohnbereich
- Zwei Badezimmer sowie separates Gäste-WC
- Sauna im ausgebauten Dachgeschoss
- Großzügige Grundrissgestaltung auf allen Etagen
- Voll unterkellert mit Hauswirtschafts- und Lagerräumen
- Terrasse im geschützten Innenhof
- Gepflegter Zustand, fortlaufend modernisiert
- Aktuell vermietete Gewerbeinheit im Erdgeschoss
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Schallschutz
- Zwei Kfz-Stellplätze

Codice oggetto: 25122138 - 86551 Aichach

Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in attraktiver Stadtlage von Aichach – einer historisch gewachsenen Kleinstadt mit hoher Lebensqualität im Wittelsbacher Land.

Kurze Wege, eine ausgezeichnete Infrastruktur und das unmittelbare Umfeld machen diese Lage besonders lebenswert. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Bäcker, Supermärkte, Apotheken, Ärzte, Cafés und Restaurants, befinden sich in fußläufiger Nähe. Auch Schulen, Kindergärten, Sportvereine und das örtliche Krankenhaus sind schnell erreichbar.

Die Anbindung ist hervorragend: Über die B300 gelangen Sie in kurzer Zeit zur A8 (Richtung Augsburg/München) oder zur A9 (Richtung Ingolstadt/Nürnberg). Der Bahnhof Aichach bietet regelmäßige Zugverbindungen nach Augsburg, München und Ingolstadt.

Codice oggetto: 25122138 - 86551 Aichach

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.5.2034.

Endenergiebedarf beträgt 184.80 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1940.

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.

Codice oggetto: 25122138 - 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com