

Neusäß / Täferlingen - Neusäß

## Vivere in famiglia con spazio per il design

Codice oggetto: 25122139



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

PREZZO D'ACQUISTO: 595.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 160 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 170 m<sup>2</sup>

**Codice oggetto: 25122139 - 86356 Neusäß / Täfertingen - 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: 25122139 - 86356 Neusäß / Täfertingen - Neusäß**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25122139
Superficie netta	ca. 160 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	5
Bagni	2
Anno di costruzione	1993
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 15000 EUR (Vendita), 1 x Garage, 25000 EUR (Vendita)

Prezzo d'acquisto	595.000 EUR
Casa	Villa a schiera centrale
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Balcone

**Codice oggetto: 25122139 - 86356 Neusäß / Täfertingen - Neusäß**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
Riscaldamento	<b>Gas</b>	Consumo energetico	<b>170.40 kWh/m²a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>12.11.2035</b>	Classe di efficienza energetica	<b>F</b>
Fonte di alimentazione	<b>Gas</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1993</b>

Codice oggetto: 25122139 - 86356 Neusäß / Täfertingen - Neusäß

## La proprietà



Codice oggetto: 25122139 - 86356 Neusäß / Täfertingen - Neusäß

## La proprietà



Codice oggetto: 25122139 - 86356 Neusäß / Täfertingen - Neusäß

## La proprietà



Codice oggetto: 25122139 - 86356 Neusäß / Täfertingen - Neusäß

## 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 Bäckerstraße | 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: 25122139 - 86356 Neusäß / Täfertingen - Neusäß

## La proprietà

**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 VON POLL  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

**Codice oggetto: 25122139 - 86356 Neusäß / Täfertingen - Neusäß**

## Una prima impressione

Questa casa a schiera in una ricercata e tranquilla zona residenziale di Neusäß-Täfertingen offre eccellenti opportunità per realizzare le vostre idee abitative individuali e le vostre preferenze di design. La struttura solida della casa, combinata con una planimetria funzionale, apre diverse possibilità per soddisfare le moderne esigenze abitative su più livelli. Al piano terra si trova la zona giorno con accesso diretto alla terrazza e al giardino, offrendo uno spazio esterno privato per momenti di relax all'aperto. Al piano superiore si trovano tre stanze, un balcone e un bagno, che possono essere utilizzate in modo flessibile come camere da letto, cameretta dei bambini o ufficio. La mansarda rifinita, con allacciamenti per la cucina e bagno privato, offre un ulteriore piano abitabile, ideale per i bambini che crescono, gli ospiti o per lavorare in modo concentrato, e amplia notevolmente le potenzialità d'uso della casa, inclusa la possibilità di affittarla. Il seminterrato offre ulteriore spazio di stoccaggio e un garage completa il pacchetto. Convincetevi di persona: non vediamo l'ora di accogliervi.

**Codice oggetto: 25122139 - 86356 Neusäß / Täfertingen - Neusäß**

## **Dettagli dei servizi**

- **beliebte und ruhige Lage**
- **massive Bauweise**
- **ideale Raumaufteilung**
- **Gäste-WC**
- **ausgebautes Dachgeschoss mit zweitem Badezimmer und Küchenanschluss**
- **Terrasse**
- **Balkon**
- **voll unterkellert**
- **Hobbyraum**
- **Gasheizung von 2019**
- **Garten mit Gartentor**
- **Garage**
- **Außenstellplatz**
- **renovierungsbedürftig**

**Codice oggetto: 25122139 - 86356 Neusäß / Täferlingen - Neusäß**

## **Tutto sulla posizione**

**Die Immobilie befindet sich im Neusäßer Ortsteil Täferlingen, einer der besonders ruhigen und beliebten Wohnlagen im Nordwesten von Augsburg. Täferlingen verbindet auf ideale Weise ländliche Idylle mit der Nähe zur Stadt – perfekt für alle, die naturnah wohnen und dennoch eine sehr gute Anbindung schätzen.**

**Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Über die B2 und die B17 gelangt man in wenigen Minuten nach Augsburg oder auf die Autobahn A8 (München–Stuttgart). Eine Busverbindung sorgt zudem für eine bequeme Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.**

**Im nahegelegenen Zentrum von Neusäß finden sich vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und Freizeiteinrichtungen. Für den täglichen Bedarf stehen auch in Täferlingen selbst kleinere Geschäfte und Dienstleister zur Verfügung.**

**Die Umgebung ist geprägt von viel Grün, gepflegten Wohnhäusern und einer harmonischen Nachbarschaft. Spazier- und Radwege führen durch Wiesen und Felder bis in den Naturpark Augsburg – Westliche Wälder, der zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung in der Natur bietet.**

**Die Kombination aus ruhiger, familienfreundlicher Lage, guter Erreichbarkeit und hoher Lebensqualität macht Täferlingen zu einem besonders attraktiven Wohnort – ideal für Familien, Berufspendler und Naturliebhaber gleichermaßen.**

**Codice oggetto: 25122139 - 86356 Neusäß / Täfertingen - Neusäß**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 170.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993.

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 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: 25122139 - 86356 Neusäß / Täfertingen - Neusäß**

## **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)**