

Neusäß / Täferlingen - Neusäß

Interessante opportunità di investimento: appartamento di 2 locali completamente ristrutturato con parcheggio sotterraneo

Codice oggetto: 25122152



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 238.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 54,6 m² • VANI: 2

Codice oggetto: 25122152 - 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: 25122152 - 86356 Neusäß / Täfertingen - Neusäß

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25122152	Prezzo d'acquisto	238.000 EUR
Superficie netta	ca. 54,6 m ²	Appartamento	Piano
Vani	2	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	1	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	1	Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone
Anno di costruzione	1987		
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato, 12000 EUR (Affitto)		

Codice oggetto: 25122152 - 86356 Neusäß / Täfertingen - Neusäß

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	124.00 kWh/m ² a
Certificazione energetica valido fino a	08.05.2028	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1987

Codice oggetto: 25122152 - 86356 Neusäß / Täfertingen - Neusäß

La proprietà



Codice oggetto: 25122152 - 86356 Neusäß / Täfertingen - Neusäß

La proprietà



Codice oggetto: 25122152 - 86356 Neusäß / Täfertingen - Neusäß

La proprietà



VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Codice oggetto: 25122152 - 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



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

Codice oggetto: 25122152 - 86356 Neusäß / Täfertingen - Neusäß

Una prima impressione

Questo attraente bilocale, completamente ristrutturato nel 2023, offre agli investitori un'eccellente opportunità per un investimento sicuro e sostenibile. La disposizione ben progettata e l'arredamento senza tempo creano ambienti luminosi e accoglienti che combinano armoniosamente comfort e qualità della vita. L'ampio soggiorno con accesso al balcone invita al relax. La camera da letto vanta un design tranquillo, mentre l'elegante bagno con vasca offre un'atmosfera piacevole e confortevole. La cucina componibile di alta qualità si integra perfettamente e completa perfettamente il design generale. Una cantina privata e un posto auto sotterraneo offrono ulteriore spazio e comodità. L'appartamento è attualmente affittato con un contratto di locazione a canone progressivo, che genera un canone netto mensile di 800 € più 50 € per il posto auto: una fonte di reddito affidabile e immediata. Grazie alla combinazione vincente di recente ristrutturazione, ambienti luminosi e reddito da locazione stabile, questo appartamento rappresenta un investimento interessante con potenziale a lungo termine. Scoprite di persona i vantaggi di questo immobile: non vediamo l'ora di conoscervi.

Codice oggetto: 25122152 - 86356 Neusäß / Täfertingen - Neusäß

Dettagli dei servizi

- ruhige und beliebte Lage
- kernsaniert 2023
- gut geschnittene, lichtdurchflutete Räume
- hochwertige Einbauküche
- Badezimmer mit Badewanne
- Balkon
- eigener Kellerraum
- Tiefgaragenstellplatz
- vermietet über Staffelmietvertrag
- monatliche Kaltmiete: 800 € + 50 € Tiefgarage

Codice oggetto: 25122152 - 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: 25122152 - 86356 Neusäß / Täfertingen - Neusäß

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.5.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 124.00 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1987.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

Codice oggetto: 25122152 - 86356 Neusäß / Täfertingen - 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