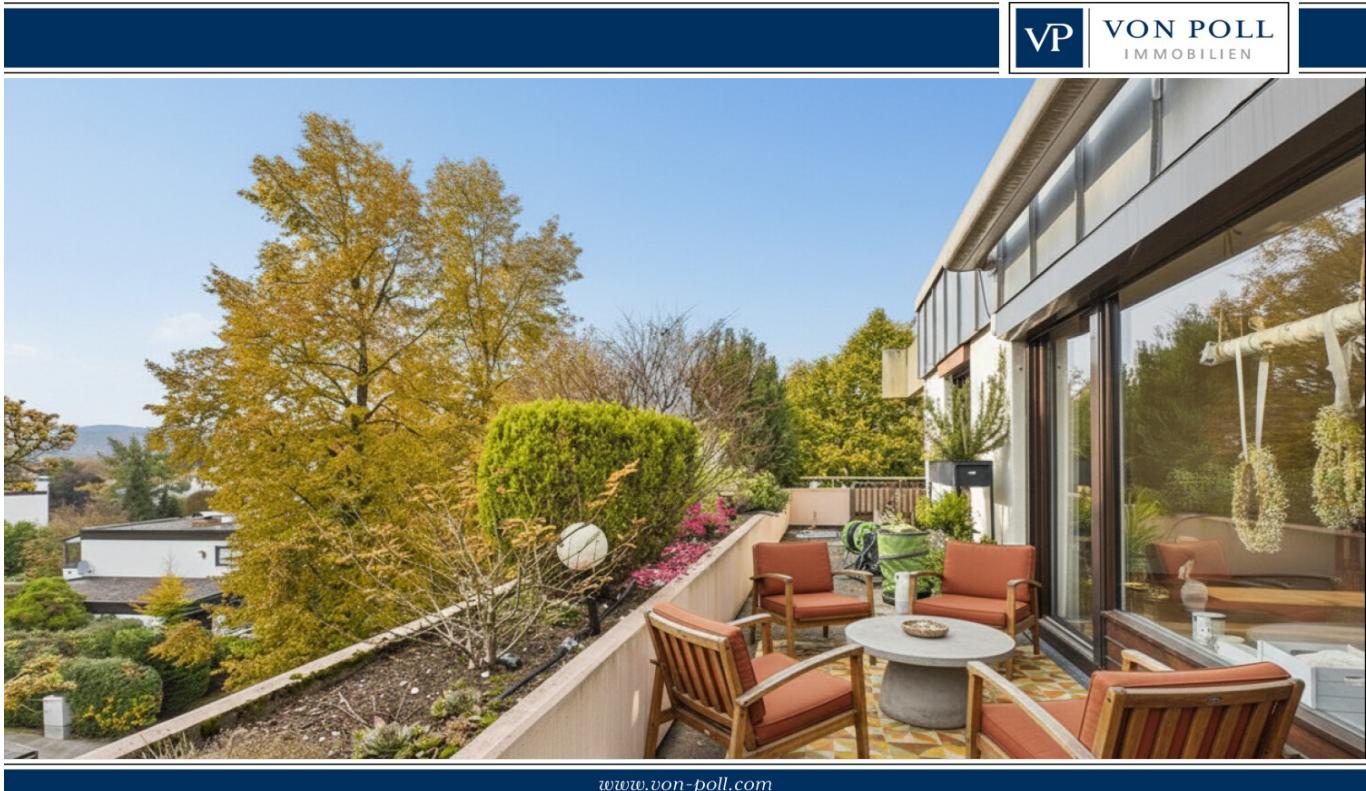


Neusäß

Elegant Wohnen über den Dächern von Neusäß – sofort bezugsbereit

Codice oggetto: 25122147



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 399.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 78 m² • VANI: 3

Codice oggetto: 25122147 - 86356 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: 25122147 - 86356 Neusäß

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25122147
Superficie netta	ca. 78 m ²
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1973
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 15000 EUR (Vendita), 1 x Parcheggio interrato, 16000 EUR (Vendita)

Prezzo d'acquisto	399.000 EUR
Appartamento	Attico
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25122147 - 86356 Neusäß

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas naturale leggero	Consumo finale di energia	131.80 kWh/m ² a
Certificazione energetica valido fino a	14.11.2027	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1973

Codice oggetto: 25122147 - 86356 Neusäß

La proprietà



Codice oggetto: 25122147 - 86356 Neusäß

La proprietà



Codice oggetto: 25122147 - 86356 Neusäß

La proprietà



Codice oggetto: 25122147 - 86356 Neusäß

La proprietà



Codice oggetto: 25122147 - 86356 Neusäß

La proprietà



Codice oggetto: 25122147 - 86356 Neusäß

La proprietà



**VON POLL
IMMOBILIEN**

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Codice oggetto: 25122147 - 86356 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 Bäckergasse | 86150 Augsburg | augsburg@von-poll.com

Codice oggetto: 25122147 - 86356 Neusäß

Una prima impressione

Dieses lichtdurchflutete Penthouse im 3. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, modernen Wohnkomfort und eine zeitlose Ausstattung.

Die moderne Wohnung befindet sich in einer kleinen Wohnanlage in einem der gefragtesten Wohngebiete von Neusäß und bietet eine ideale Kombination aus ruhiger Wohnlage und stadtnaher Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Freizeitangebote sowie eine hervorragende Verkehrsanbindung befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Bereits der großzügige Eingangsbereich heißt Sie herzlich willkommen und führt Sie in alle Räumlichkeiten. Großflächige Fensterfronten durchfluten die Wohnung mit Tageslicht und schaffen eine helle, freundliche Atmosphäre.

Der offene Wohn- und Essbereich mit moderner Küche bildet das Herzstück der Wohnung – ein Ort, der zum Verweilen einlädt und viel Raum für gesellige Stunden mit Familie und Freunden bietet.

Das Schlafzimmer überzeugt durch seine angenehme Größe und Helligkeit. Ein weiteres Zimmer steht Ihnen flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer zur Verfügung.

Ein besonderes Highlight ist die großzügige Dachterrasse mit ca. 39 m², die sowohl vom Wohnzimmer als auch vom Schlafzimmer aus zugänglich ist – perfekt, um die Sonne zu genießen oder den Tag in entspannter Atmosphäre ausklingen zu lassen.

Das stilvolle Badezimmer verfügt über eine Badewanne und bietet damit den idealen Ort für erholsame Momente. Ein separates Gäste-WC rundet den durchdachten Grundriss ab.

Zur Wohnung gehören zudem ein Tiefgaragenstellplatz (zzgl. 16.000 €), ein Außenstellplatz (zzgl. 15.000 €), ein abschließbares Kellerabteil sowie ein gemeinschaftlicher Fahrradkeller.

Codice oggetto: 25122147 - 86356 Neusäß

Dettagli dei servizi

- hervorragende Infrastruktur
- gepflegtes Mehrfamilienhaus
- ideale Raumauflteilung
- moderne Einbauküche
- Badezimmer mit Badewanne
- Waschmaschinenanschluss in der Wohnung
- extra Gäste WC
- bodentiefe Fenster
- große Dachterrasse
- elektrische Außenmarkise
- elektrische Rollläden
- Deckenleuchten Spots
- hochwertige Spanndecken
- Gemeinschaftsraum mit Sportgeräten im EG
- Hobbyraum mit Tischtennisplatte im KG
- abgeschlossenes Kellerabteil
- Fahrradkeller
- Tiefgaragenstellplatz (zzgl. 16.000,00 €)
- Außenstellplatz (zzgl. 15.000,00 €)

Codice oggetto: 25122147 - 86356 Neusäß

Tutto sulla posizione

Neusäß – die zweitgrößte Stadt im Landkreis Augsburg mit ca. 23.000 Einwohnern ist bekannt für seine zahlreichen unterschiedlichen Schulen und das staatliche Berufsschulzentrum. Hier sind die Vorteile der nahen Großstadt und der ursprünglichen Natur zu finden und bietet den Einwohnern ein großes Stück Lebensqualität. Eine gute Verkehrsanbindung mit dem Auto oder auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln nach Augsburg oder München ziehen Pendler und Familien in die vielseitige lebendige Stadt.

Ärzte, Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie das Erlebnisbad Titania findet man in bequemer Reichweite.

Codice oggetto: 25122147 - 86356 Neusäß

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.11.2027.

Endenergieverbrauch beträgt 131.80 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL
REAL ESTATE

Codice oggetto: 25122147 - 86356 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