

Aichach

# Casa elegante e affascinante, pronta per essere abitata immediatamente

Codice oggetto: 25122142

RESERVIERT



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

PREZZO D'ACQUISTO: 695.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 110 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 610 m<sup>2</sup>

**Codice oggetto: 25122142 - 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: 25122142 - 86551 Aichach**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25122142	Prezzo d'acquisto	695.000 EUR
Superficie netta	ca. 110 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	5	Stato dell'immobile	Curato
Camere da letto	2	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile, Balcone
Bagni	2		
Anno di costruzione	1999		

**Codice oggetto: 25122142 - 86551 Aichach**

## Dati energetici

<b>Riscaldamento</b>	<b>Olio</b>	<b>Certificazione energetica</b>	<b>Attestato di prestazione energetica</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>28.07.2035</b>	Consumo finale di energia	<b>154.10 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
<b>Fonte di alimentazione</b>	<b>Combustibile liquido</b>	<b>Classe di efficienza energetica</b>	<b>E</b>
		<b>Anno di costruzione secondo il certificato energetico</b>	<b>1999</b>

Codice oggetto: 25122142 - 86551 Aichach

## La proprietà



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



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

Codice oggetto: 25122142 - 86551 Aichach

## La proprietà



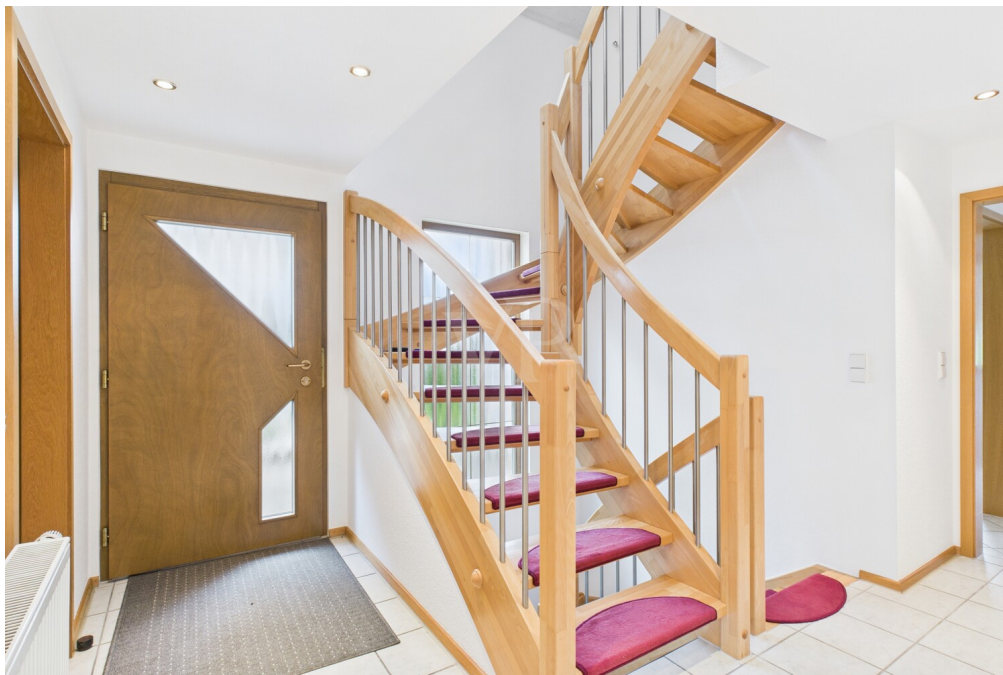
Codice oggetto: 25122142 - 86551 Aichach

## La proprietà



Codice oggetto: 25122142 - 86551 Aichach

## La proprietà



Codice oggetto: 25122142 - 86551 Aichach

## La proprietà



Codice oggetto: 25122142 - 86551 Aichach

## La proprietà



Codice oggetto: 25122142 - 86551 Aichach

## La proprietà



Codice oggetto: 25122142 - 86551 Aichach

## 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 Bäcker-gasse | 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: 25122142 - 86551 Aichach

## 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: 25122142 - 86551 Aichach**

## Una prima impressione

Questa graziosa casa indipendente si trova ad Aichach, nel rinomato quartiere di Algertshausen, e colpisce per la sua atmosfera calda e accogliente e la disposizione ben studiata. Al piano terra, vi accoglie una luminosa zona giorno con stufa in maiolica e giardino d'inverno, un luogo ideale per rilassarsi e distendersi. La cucina adiacente, due ulteriori camere e un bagno con doccia completano questo piano e offrono soluzioni abitative versatili per famiglie o coppie. Il piano superiore ospita due ampie camere da letto con accesso al balcone. Un altro bagno con luce naturale, vasca e doccia, offre ulteriore comfort a tutta la famiglia. Il seminterrato offre una sala hobby con molteplici utilizzi. Ulteriori vani ripostiglio e vani di servizio garantiscono uno spazio abitativo ordinato e spazioso. L'area esterna completa magnificamente il quadro: un idilliaco laghetto in giardino crea un'oasi di tranquillità, mentre il garage è comodamente situato proprio accanto alla casa. Scoprite di persona i vantaggi di questa proprietà e fissate un appuntamento per una visita personalizzata.

**Codice oggetto: 25122142 - 86551 Aichach**

## **Dettagli dei servizi**

- **Ideale Raumaufteilung**
- **Kachelofen**
- **Einbauküche**
- **Elektrische Rollläden**
- **Lüftungsanlage**
- **Alarmanlage**
- **PV-Anlage**
- **Gäste-WC mit Dusche**
- **Untergeschoss mit Hobbyraum**
- **Heller Wohnbereich mit bodentiefen Fenstern**
- **Wintergarten**
- **Balkon**
- **Schön angelegter Garten mit Teich**

**Codice oggetto: 25122142 - 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 21.000 Einwohnern alle Geschäfte des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Drogerien, Apotheken, Bäcker, Metzger, Banken, Allgemeinmediziner und Fachärzte sowie ein renommiertes neues Krankenhaus. 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 wenige Minuten entfernten Regionalbahn gelangen Sie stressfrei in Richtung Augsburg (25 Min.) und Ingolstadt (35 Min.). Über die ausgebaute B 300 und die nur wenige Kilometer entfernte Autobahn A8 erreichen Sie mit dem PKW in ca. 25 Minuten Augsburg oder in ca. 35 Minuten München.**

**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: 25122142 - 86551 Aichach**

## **Ulteriori informazioni**

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 28.7.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 154.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

**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: 25122142 - 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)**