

Aindling

## Nuvissimo appartamento con giardino e disposizione degli spazi ben progettata

**Codice oggetto: 25122137**



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

**PREZZO D'AFFITTO: 1.400 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 113 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

Codice oggetto: 25122137 - 86447 Aindling

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25122137 - 86447 Aindling

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25122137	Prezzo d'affitto	1.400 EUR
Superficie netta	ca. 113 m <sup>2</sup>	Costi aggiuntivi	360 EUR
Vani	3	Appartamento	Piano terra
Camere da letto	2	Stato dell'immobile	Come nuovo
Bagni	1	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile
Anno di costruzione	2023		
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato, 70 EUR (Affitto)		

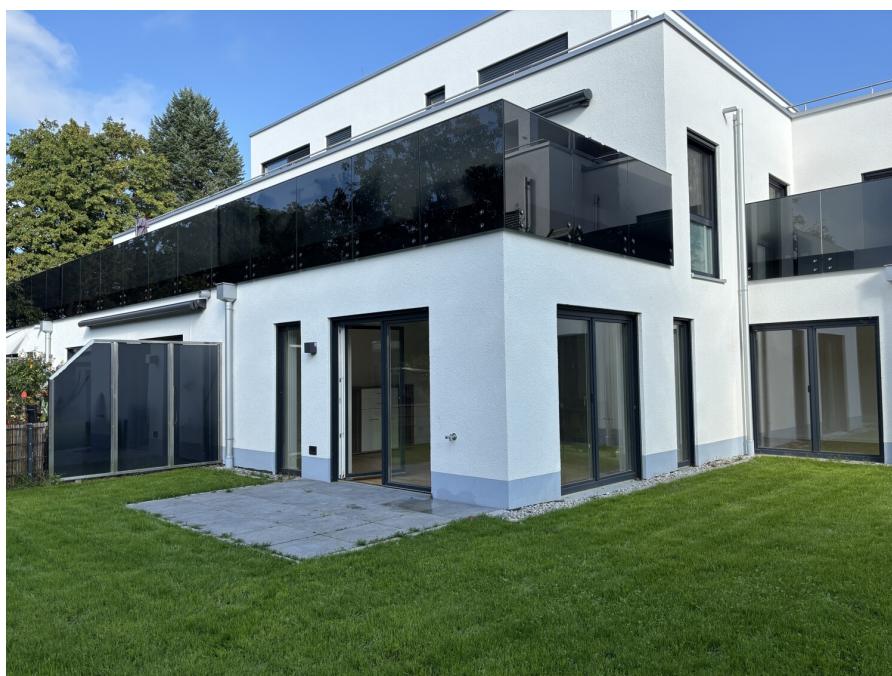
Codice oggetto: 25122137 - 86447 Aindling

## Dati energetici

Riscaldamento	Pellet	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Certificazione energetica valido fino a	21.12.2033	Consumo energetico	94.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Fonte di alimentazione	Pellet	Classe di efficienza energetica	C
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2023

Codice oggetto: 25122137 - 86447 Aindling

## La proprietà



Codice oggetto: 25122137 - 86447 Aindling

## La proprietà



Codice oggetto: 25122137 - 86447 Aindling

## La proprietà



Codice oggetto: 25122137 - 86447 Aindling

## La proprietà



Codice oggetto: 25122137 - 86447 Aindling

## 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](mailto:augsburg@von-poll.com)

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD

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

# 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: 25122137 - 86447 Aindling

## La proprietà

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkt Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Codice oggetto: 25122137 - 86447 Aindling

## Una prima impressione

Completato nel 2023, questo appartamento al piano terra combina comfort abitativo moderno con un'atmosfera elegante e una disposizione ben progettata. Con una superficie abitabile di circa 113 m<sup>2</sup>, è la casa ideale per coppie o piccole famiglie che apprezzano la qualità, il comfort e un ambiente abitativo di lusso. L'ampia zona giorno e pranzo con finestre a tutta altezza costituisce il cuore dell'appartamento. Da qui si accede direttamente alla terrazza soleggiata e al giardino privato di 101 m<sup>2</sup>, un rifugio curato nei minimi dettagli, perfetto per rilassarsi o trascorrere del tempo all'aperto con amici e familiari. La cucina open space si integra perfettamente nella zona giorno ed è dotata di elettrodomestici moderni e finiture di alta qualità. Un bagno per gli ospiti separato completa la disposizione pratica e offre ulteriore comfort. La camera da letto principale colpisce per le sue dimensioni generose, mentre un'altra stanza può essere utilizzata in modo flessibile come camera dei bambini, ufficio o camera degli ospiti. L'elegante bagno è dotato di cabina doccia, sanitari eleganti e piastrelle di buon gusto. Presentato come una proprietà di nuova costruzione, vanta condizioni impeccabili e colpisce per la sua costruzione a risparmio energetico. Negozi, scuole, asili e mezzi pubblici sono tutti facilmente raggiungibili: una combinazione ideale di tranquillità, comfort e ottimi collegamenti. Questo moderno appartamento al piano terra con ampio giardino, terrazza e finiture di alta qualità offre uno standard abitativo superiore: una casa in cui arrivare e sentirsi completamente a proprio agio.

Codice oggetto: 25122137 - 86447 Aindling

## Dettagli dei servizi

- Einbauküche
- großer Garten zur Alleinnutzung
- Gäste WC
- Fußbodenheizung
- Echtholzparkett
- elektrische Rollläden
- Barrierefrei
- Einbauküche
- Erstbezug
- Terrasse
- Kellerabteil
- Gemeinschaftsabteil für Fahrräder
- TG Stellplatz

Codice oggetto: 25122137 - 86447 Aindling

## Tutto sulla posizione

Die Marktgemeinde Aindling, idyllisch im Wittelsbacher Land gelegen, vereint ländlichen Charme mit einer ausgezeichneten Lebensqualität. Geprägt von einer herzlichen Atmosphäre und einer intakten Dorfgemeinschaft, bietet Aindling sowohl Familien als auch Berufspendlern ein attraktives Zuhause.

Das Ortsbild ist von historischen Gebäuden, der eindrucksvollen Pfarrkirche St. Martin und gepflegten Plätzen geprägt, die dem Markt einen besonderen Charakter verleihen. Zahlreiche Vereine und kulturelle Veranstaltungen schaffen ein lebendiges Miteinander und machen Aindling zu einem Ort mit hohem Wohlfühlfaktor.

Naturfreunde und Erholungssuchende finden in der abwechslungsreichen Umgebung mit Wäldern, Wiesen und Radwegen vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung. Sportanlagen, Spielplätze und nahegelegene Badeseen ergänzen das Angebot für Jung und Alt.

Mit rund 4.500 Einwohnern überzeugt Aindling durch eine hervorragende Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie ärztliche Versorgung sind vor Ort vorhanden.

Auch die verkehrsgünstige Lage macht Aindling besonders attraktiv. Die Stadt Augsburg ist in nur etwa 20 Minuten mit dem Auto erreichbar, und über die B2 sowie die nahe gelegene A8 besteht eine schnelle Anbindung nach München und Donauwörth.

So verbindet Aindling auf ideale Weise naturnahes Wohnen, eine gewachsene Gemeinschaft und die Nähe zu den urbanen Zentren der Region.

**Codice oggetto: 25122137 - 86447 Aindling**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.12.2033.

Endenergiebedarf beträgt 94.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pellet.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

**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: 25122137 - 86447 Aindling

## 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](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)