

Neusäß

# RESERVIERT: Einfamilienhaus in bester Nachbarschaft

*Codice oggetto: 26122032*

RESERVIERT



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 695.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 147 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 614 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26122032 - 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: 26122032 - 86356 Neusäß

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26122032
Superficie netta	ca. 147 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	1
Anno di costruzione	1964
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	695.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26122032 - 86356 Neusäß

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
Riscaldamento	<b>Gas</b>	Consumo energetico	<b>245.50 kWh/m²a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>27.01.2035</b>	Classe di efficienza energetica	<b>G</b>
Fonte di alimentazione	<b>Gas</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1964</b>

Codice oggetto: 26122032 - 86356 Neusäß

## La proprietà



Codice oggetto: 26122032 - 86356 Neusäß

## La proprietà



Codice oggetto: 26122032 - 86356 Neusäß

## La proprietà



Codice oggetto: 26122032 - 86356 Neusäß

## La proprietà



Codice oggetto: 26122032 - 86356 Neusäß

## La proprietà



Codice oggetto: 26122032 - 86356 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

Codice oggetto: 26122032 - 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](mailto:augsburg@von-poll.com)

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD

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

**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: 26122032 - 86356 Neusäß**

## **Una prima impressione**

**In familienfreundlicher, beliebter und ruhiger Wohnlage präsentiert sich dieses gepflegte Einfamilienhaus als ideales Zuhause für Paare oder Familien, die Wert auf ein angenehmes Wohnumfeld legen.**

**Bereits beim Betreten überzeugt die funktionale und zugleich harmonische Grundrissgestaltung.**

**Das Erdgeschoss bildet den Mittelpunkt des Hauses: Der großzügige Wohn- und Essbereich mit Kachelofen und gemütlichem Erker schafft eine helle und freundliche Atmosphäre. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse und in den Gartenbereich.**

**Die Einbauküche mit Durchreiche und Speisekammer fügt sich in das Raumkonzept ein.**

**Im Dachgeschoss stehen Ihnen zwei gut geschnittene Zimmer zur Verfügung, die flexibel als Schlaf-, Kinder-, Gästezimmer oder Büro genutzt werden können. Ergänzt wird diese Ebene durch ein Bad.**

**Ein ausgebauter Spitzboden erweitert das Raumangebot um zwei weitere Zimmer.**

**Das Haus ist vollständig unterkellert und eröffnet damit weitere Nutzflächen, sei es als Hobbyraum, Vorratsraum oder zur individuellen Gestaltung.**

**Eine Garage rundet das Gesamtbild ab.**

**Insgesamt vereint diese Immobilie eine begehrte, ruhige Lage mit einer optimalen Raumaufteilung und bietet beste Voraussetzungen für ein langfristiges Zuhause mit hoher Lebensqualität.**

**Codice oggetto: 26122032 - 86356 Neusäß**

## **Dettagli dei servizi**

- **beliebte und ruhige Lage**
- **optimale Raumaufteilung**
- **Einbauküche**
- **Speisekammer**
- **offener Wohn- und Essbereich mit Erker**
- **Kachelofen**
- **Balkon**
- **Terrasse**
- **voll unterkellert**
- **Garage**
- **Solaranlage**

**Codice oggetto: 26122032 - 86356 Neusäß**

## **Tutto sulla posizione**

**Die Immobilie befindet sich in ruhiger und gewachsener Wohnlage im beliebten Neusäß - Steppach.**

**Die Umgebung ist geprägt von einer angenehmen Nachbarschaft, gepflegten Wohnhäusern sowie einem hohen Grünanteil.**

**Ein besonderer Standortvorteil ist die Nähe zu den weitläufigen Naturflächen der Westlichen Wälder sowie zum beliebten Kobelwald. Beide Naherholungsgebiete bieten ideale Voraussetzungen für Spaziergänge, Joggingrunden, Radtouren oder entspannte Stunden im Grünen. Die Kombination aus naturnahem Wohnen und urbaner Infrastruktur verleiht dieser Lage einen besonders hohen Wohn- und Freizeitwert.**

**Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Bäckereien, Apotheken sowie Ärzte sind bequem erreichbar. Kindergärten und Schulen befinden sich ebenfalls in der näheren Umgebung und unterstreichen die Familienfreundlichkeit des Standorts.**

**Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut, sodass die Augsburger Innenstadt in kurzer Zeit bequem erreichbar ist. Über die nahegelegene B17 sowie die Autobahn A8 besteht zudem eine komfortable Verbindung in Richtung München und Ulm.**

**Insgesamt überzeugt die Lage durch die gelungene Verbindung von Ruhe, Natur und Infrastruktur – ideal für alle, die naturnah wohnen und dennoch auf eine gute Erreichbarkeit nicht verzichten möchten.**

**Codice oggetto: 26122032 - 86356 Neusäß**

## **Ulteriori informazioni**

**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: 26122032 - 86356 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)**