

Neusäß

Wohnen am Kobelhang

Codice oggetto: 26122097_1

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 2.150.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 330 m² • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.300 m²

Codice oggetto: 26122097_1 - 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: 26122097_1 - 86356 Neusäß

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26122097_1
Superficie netta	ca. 330 m²
Tipologia tetto	a padiglione
Vani	7
Camere da letto	6
Bagni	5
Anno di costruzione	1974

Prezzo d'acquisto	2.150.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2014
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile

Codice oggetto: 26122097_1 - 86356 Neusäß

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	03.11.2028
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	167.30 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	F
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1975

Codice oggetto: 26122097_1 - 86356 Neusäß

La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®



The photograph shows a close-up of a desk. A black fountain pen lies on a white document. To the right of the pen is a wax seal, partially broken, with a gold-colored metal base and a dark wooden handle. The document has the words "Secret Sale" written in a large, elegant, cursive script. In the background, a dark wooden desk and a black folder are visible. The overall lighting is soft and professional.

geehrter Herr Sch...

Secret Sale

www.von-poll.com

Codice oggetto: 26122097_1 - 86356 Neusäß

Una prima impressione

Exklusives Wohnen in einer der begehrtesten Wohnlagen von Neusäß.

Diese besondere Immobilie wird im Rahmen eines Secret Sales angeboten.

Gerne informieren wir Sie persönlich über die Einzelheiten. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Codice oggetto: 26122097_1 - 86356 Neusäß

Dettagli dei servizi

- ruhige und begehrte Wohnlage am Kobelhang
- uneinsehbares Grundstück
- großzügige, durchdachte Raumaufteilung
- lichtdurchflutete Wohnbereiche
- stilvolle Ausstattungsmerkmale
- moderne Einbauküche
- bodentiefe Fensterfronten

Codice oggetto: 26122097_1 - 86356 Neusäß

Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in einer der exklusivsten und begehrtesten Wohnlagen von Neusäß – direkt am Kobelhang. Diese besondere Wohnadresse steht seit vielen Jahren für gehobenes Wohnen, ein anspruchsvolles Wohnumfeld und eine außergewöhnlich hohe Lebensqualität. Die Nachbarschaft ist geprägt von repräsentativen Einfamilienhäusern und hochwertigen Villenanwesen in ruhiger, gewachsener Umgebung.

Die Kombination aus naturnahem Wohnen und urbaner Erreichbarkeit macht diesen Standort besonders attraktiv. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in komfortabler Entfernung und sorgen für ein hohes Maß an Alltagskomfort. Familien profitieren zudem von einem vielseitigen Angebot an Kindergärten, Schulen und weiterführenden Bildungseinrichtungen.

Auch in puncto Freizeit und Erholung überzeugt die Lage auf ganzer Linie. Der Kobelhang selbst sowie die weitläufigen Grünflächen und Waldgebiete des Naturparks Augsburg – Westliche Wälder laden zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und erholsamen Stunden in der Natur ein. Verschiedene Sport- und Freizeiteinrichtungen sowie ein vielfältiges gastronomisches Angebot unterstreichen die hohe Wohn- und Lebensqualität.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Die Augsburger Innenstadt ist in wenigen Fahrminuten erreichbar, während die Bundesstraße B17 und die Autobahn A8 eine schnelle Verbindung nach München, Ulm und in die gesamte Region ermöglichen. Auch der öffentliche Nahverkehr gewährleistet eine komfortable Anbindung an das Stadtgebiet und den Hauptbahnhof Augsburg.

Diese außergewöhnliche Lage vereint Ruhe, Naturverbundenheit und eine erstklassige Infrastruktur auf ideale Weise und zählt zu den renommiertesten Wohnadressen im westlichen Großraum Augsburg – ein Umfeld, das höchsten Ansprüchen an Wohnkomfort, Privatsphäre und langfristiger Werthaltigkeit gerecht wird.

Codice oggetto: 26122097_1 - 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: 26122097_1 - 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com