

Aichach

## Großzügig wohnen – dank Mieteinnahmen entspannt finanzieren

*Número da propriedade: 25122138*



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

**PREÇO DE COMPRA: 690.000 EUR • ÁREA: ca. 233,18 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 7 • ÁREA DO TERRENO: 373 m<sup>2</sup>**

Número da propriedade: 25122138 - 86551 Aichach

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25122138 - 86551 Aichach

## Numa vista geral

Número da propriedade	25122138	Preço de compra	690.000 EUR
Área	ca. 233,18 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	7	Modernização / Reciclagem	2024
Quartos	4	Área útil	ca. 279 m <sup>2</sup>
Casas de banho	2.5	Móveis	WC de hóspedes, Sauna, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida
Ano de construção	1940		
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem		

Número da propriedade: 25122138 - 86551 Aichach

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	184.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	30.05.2034	Classificação energética	F
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1940

Número da propriedade: 25122138 - 86551 Aichach

## O imóvel



Número da propriedade: 25122138 - 86551 Aichach

## O imóvel



Número da propriedade: 25122138 - 86551 Aichach

## O imóvel



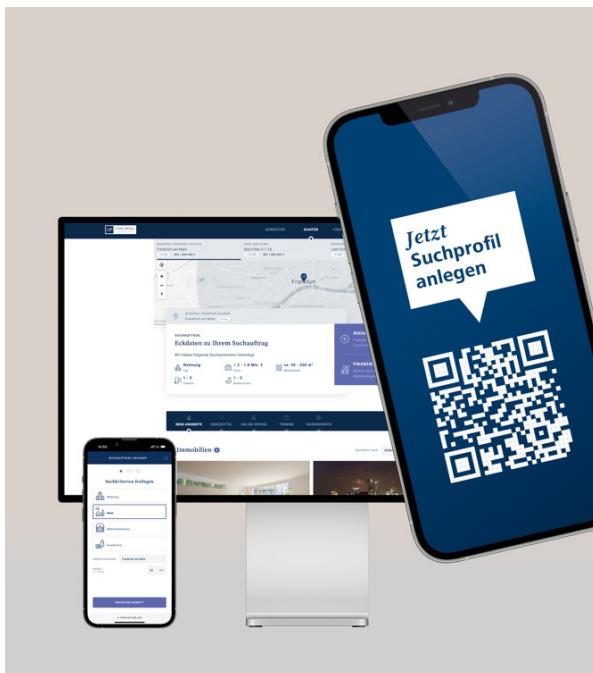
Número da propriedade: 25122138 - 86551 Aichach

## O imóvel



Número da propriedade: 25122138 - 86551 Aichach

## O imóvel



VP | VON POLL  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkt Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



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

Número da propriedade: 25122138 - 86551 Aichach

## O imóvel



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)

Número da propriedade: 25122138 - 86551 Aichach

## Uma primeira impressão

Willkommen in diesem charmanten Wohn- und Geschäftshaus mit vielseitigem Nutzungspotenzial – mitten im Herzen von Aichach.

Diese gepflegte Immobilie erstreckt sich über drei Etagen und vereint auf einer Wohnfläche von ca. 233?m<sup>2</sup> sowie einer Nutzfläche von rund 280?m<sup>2</sup> stilvolles Wohnen mit solider Kapitalanlage.

Im Erdgeschoss befindet sich zusätzlich eine gut sichtbare Gewerbeeinheit, die aktuell zuverlässig vermietet ist. Die darüberliegenden Etagen werden von der Eigentümerfamilie bewohnt und bieten großzügig geschnittene Räume mit insgesamt sieben Zimmern – darunter vier Schlafzimmer, zwei Badezimmer sowie ein zusätzliches Gäste-WC.

Das ausgebaute Dachgeschoss begeistert durch viel Charme, liebevolle Details und zusätzlichen Raumkomfort. Eine Sauna sorgt hier für besondere Wohlfühlmomente.

Ein weiteres Highlight ist der geschützte Innenhof mit sonniger Terrasse – ein privater Rückzugsort mit urbanem Flair. Zwei PKW-Stellplätze runden das Angebot ab.

Ob zur Eigennutzung mit zusätzlichem Mietertrag oder als reine Kapitalanlage – diese Liegenschaft bietet vielfältige Perspektiven in begehrter Zentrumslage.

Número da propriedade: 25122138 - 86551 Aichach

## Detalhes do equipamento

- Kamin im Wohnzimmer
- Gepflegte Einbauküche im Wohnbereich
- Zwei Badezimmer sowie separates Gäste-WC
- Sauna im ausgebauten Dachgeschoss
- Großzügige Grundrissgestaltung auf allen Etagen
- Voll unterkellert mit Hauswirtschafts- und Lagerräumen
- Terrasse im geschützten Innenhof
- Gepfleger Zustand, fortlaufend modernisiert
- Aktuell vermietete Gewerbeeinheit im Erdgeschoss
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Schallschutz
- Zwei Kfz-Stellplätze

Número da propriedade: 25122138 - 86551 Aichach

## Tudo sobre a localização

Die Immobilie befindet sich in attraktiver Stadtlage von Aichach – einer historisch gewachsenen Kleinstadt mit hoher Lebensqualität im Wittelsbacher Land.

Kurze Wege, eine ausgezeichnete Infrastruktur und das unmittelbare Umfeld machen diese Lage besonders lebenswert. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Bäcker, Supermärkte, Apotheken, Ärzte, Cafés und Restaurants, befinden sich in fußläufiger Nähe. Auch Schulen, Kindergärten, Sportvereine und das örtliche Krankenhaus sind schnell erreichbar.

Die Anbindung ist hervorragend: Über die B300 gelangen Sie in kurzer Zeit zur A8 (Richtung Augsburg/München) oder zur A9 (Richtung Ingolstadt/Nürnberg). Der Bahnhof Aichach bietet regelmäßige Zugverbindungen nach Augsburg, München und Ingolstadt.

Número da propriedade: 25122138 - 86551 Aichach

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.5.2034.

Endenergiebedarf beträgt 184.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1940.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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

Número da propriedade: 25122138 - 86551 Aichach

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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