

Neusäß / Täferlingen - Neusäß

## Reserviert: Großzügiges Zuhause in beliebter Lage mit vielseitigen Gestaltungsmöglichkeiten

Número da propriedade: 25122139



PREÇO DE COMPRA: 595.000 EUR • ÁREA: ca. 160 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 170 m<sup>2</sup>

**Número da propriedade: 25122139 - 86356 Neusäß / Täfertingen - Neusäß**

- **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: 25122139 - 86356 Neusäß / Täfertingen - Neusäß

## Numa vista geral

Número da propriedade	25122139	Preço de compra	595.000 EUR
Área	ca. 160 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Forma do telhado	Telhado de sela	Tipo de construção	Sólido
Quartos	6	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Varanda
Quartos	5		
Casas de banho	2		
Ano de construção	1993		
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 15000 EUR (Venda), 1 x Garagem, 25000 EUR (Venda)		

Número da propriedade: 25122139 - 86356 Neusäß / Täfertingen - Neusäß

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	170.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	12.11.2035	Classificação energética	F
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1993

Número da propriedade: 25122139 - 86356 Neusäß / Täfertingen - Neusäß

## O imóvel



Número da propriedade: 25122139 - 86356 Neusäß / Täfertingen - Neusäß

## O imóvel



Número da propriedade: 25122139 - 86356 Neusäß / Täfertingen - Neusäß

## O imóvel



Número da propriedade: 25122139 - 86356 Neusäß / Täferlingen - Neusäß

## 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 Bäckerstraße | 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)

Número da propriedade: 25122139 - 86356 Neusäß / Täfertingen - Neusäß

## O imóvel

**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)

**Número da propriedade: 25122139 - 86356 Neusäß / Täfertingen - Neusäß**

## Uma primeira impressão

Dieses Reihenhaus in beliebter und ruhiger Wohnlage bietet hervorragende Voraussetzungen, um individuelle Wohnideen und persönliche Gestaltungswünsche umzusetzen. Die solide Grundstruktur des Hauses, kombiniert mit einem funktionalen Raumkonzept, eröffnet vielseitige Möglichkeiten, moderne Wohnansprüche auf mehreren Ebenen mit eigenen Ideen zu realisieren.

Im Erdgeschoss erwartet Sie der Wohnbereich mit direktem Zugang auf die Terrasse und in den Garten, der sich als privater Außenbereich für erholsame Momente im Freien anbietet.

Im Obergeschoss stehen Ihnen drei Zimmer, ein Balkon sowie ein Bad zur Verfügung, die sich flexibel als Schlafräume, Kinderzimmer oder Home-Office nutzen lassen.

Das ausgebaute Dachgeschoss mit Küchenanschluss und eigenem Bad bildet eine zusätzliche Wohnebene, die hervorragend als Bereich für heranwachsende Kinder, Gäste oder für konzentriertes Arbeiten geeignet ist und dem Haus eine wertvolle Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten verleiht - bis hin zur möglichen Vermietung.

Der Keller bietet weiteren Stauraum und eine Garage (zzgl. 25.000,-) mit zusätzlichem Außenstellplatz (zzgl. 15.000,- €) rundet das Gesamtangebot ab.

Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung von dieser Immobilie – wir freuen uns auf Sie.

**Número da propriedade: 25122139 - 86356 Neusäß / Täfertingen - Neusäß**

## **Detalhes do equipamento**

- **beliebte und ruhige Lage**
- **sofort bezugsbereit**
- **massive Bauweise**
- **ideale Raumaufteilung**
- **Gäste-WC**
- **ausgebautes Dachgeschoss mit zweitem Badezimmer und Küchenanschluss**
- **Terrasse**
- **Balkon**
- **voll unterkellert**
- **Hobbyraum**
- **Gasheizung von 2019**
- **Garten mit Gartentor**
- **Garage (zzgl. 25.000,-- €)**
- **Außenstellplatz (zzgl. 10.000,-- €)**

**Número da propriedade: 25122139 - 86356 Neusäß / Täferlingen - Neusäß**

## **Tudo sobre a localização**

**Die Immobilie befindet sich im Neusäßer Ortsteil Täferlingen, einer der besonders ruhigen und beliebten Wohnlagen im Nordwesten von Augsburg. Täferlingen verbindet auf ideale Weise ländliche Idylle mit der Nähe zur Stadt – perfekt für alle, die naturnah wohnen und dennoch eine sehr gute Anbindung schätzen.**

**Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Über die B2 und die B17 gelangt man in wenigen Minuten nach Augsburg oder auf die Autobahn A8 (München–Stuttgart). Eine Busverbindung sorgt zudem für eine bequeme Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.**

**Im nahegelegenen Zentrum von Neusäß finden sich vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und Freizeiteinrichtungen. Für den täglichen Bedarf stehen auch in Täferlingen selbst kleinere Geschäfte und Dienstleister zur Verfügung.**

**Die Umgebung ist geprägt von viel Grün, gepflegten Wohnhäusern und einer harmonischen Nachbarschaft. Spazier- und Radwege führen durch Wiesen und Felder bis in den Naturpark Augsburg – Westliche Wälder, der zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung in der Natur bietet.**

**Die Kombination aus ruhiger, familienfreundlicher Lage, guter Erreichbarkeit und hoher Lebensqualität macht Täferlingen zu einem besonders attraktiven Wohnort – ideal für Familien, Berufspendler und Naturliebhaber gleichermaßen.**

**Número da propriedade: 25122139 - 86356 Neusäß / Täferlingen - Neusäß**

## **Outras informações**

**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.

**Número da propriedade: 25122139 - 86356 Neusäß / Täferlingen - Neusäß**

## **Pessoa de contacto**

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

**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)**

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

---

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