

Aichach

## RESERVIERT: Sofort bezugsbereit - lichtdurchflutetes Zuhause mit Charme

Número da propriedade: 25122142

RESERVIERT



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

PREÇO DE COMPRA: 695.000 EUR • ÁREA: ca. 110 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 610 m<sup>2</sup>

**Número da propriedade: 25122142 - 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: 25122142 - 86551 Aichach

## Numa vista geral

Número da propriedade	25122142	Preço de compra	695.000 EUR
Área	ca. 110 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	5	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Cozinha embutida, Varanda
Quartos	2		
Casas de banho	2		
Ano de construção	1999		

Número da propriedade: 25122142 - 86551 Aichach

## Dados energéticos

Fonte de Energia	<b>Óleo</b>	Certificado Energético	<b>Certificado de consumo de energia</b>
Certificado Energético válido até	<b>28.07.2035</b>	Consumo final de energia	<b>154.10 kWh/m²a</b>
Aquecimento	<b>Petróleo</b>	Classificação energética	<b>E</b>
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	<b>1999</b>

Número da propriedade: 25122142 - 86551 Aichach

## O imóvel



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



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

Número da propriedade: 25122142 - 86551 Aichach

## O imóvel



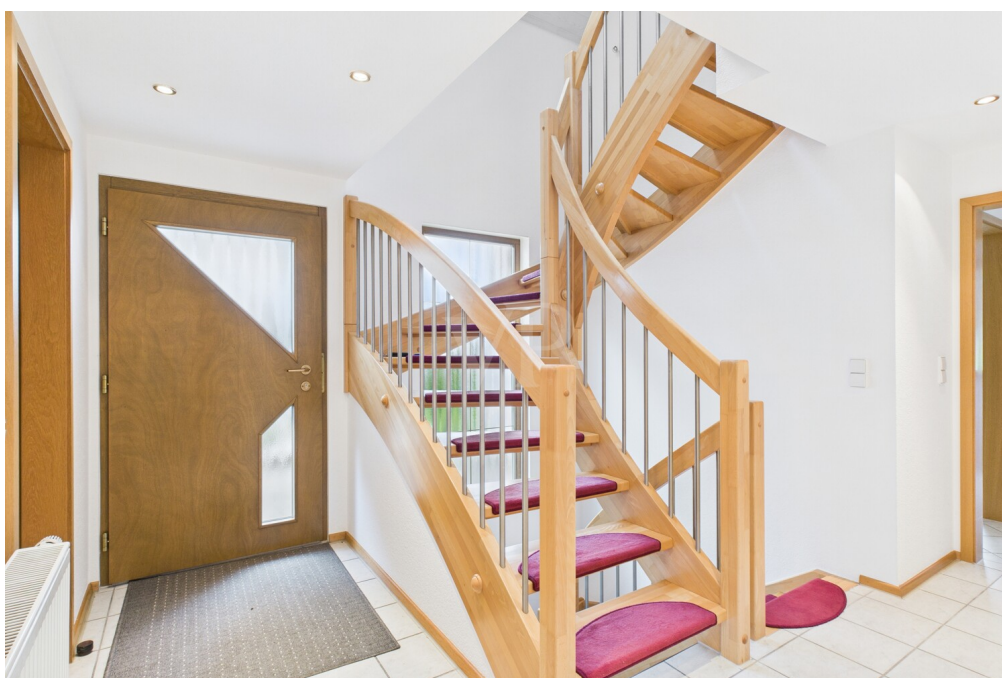
Número da propriedade: 25122142 - 86551 Aichach

## O imóvel



Número da propriedade: 25122142 - 86551 Aichach

## O imóvel



Número da propriedade: 25122142 - 86551 Aichach

## O imóvel



Número da propriedade: 25122142 - 86551 Aichach

## O imóvel



Número da propriedade: 25122142 - 86551 Aichach

## O imóvel



Número da propriedade: 25122142 - 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 Bäckerstraße | 86150 Augsburg | [augsburg@von-poll.com](mailto:augsburg@von-poll.com)

Número da propriedade: 25122142 - 86551 Aichach

## 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: 25122142 - 86551 Aichach**

## **Uma primeira impressão**

**Dieses ansprechende Einfamilienhaus befindet sich in Aichach - im beliebten Ortsteil Algertshausen - und überzeugt mit einer warmen, einladenden Atmosphäre sowie einer durchdachten Raumaufteilung.**

**Im Erdgeschoss empfängt Sie der lichtdurchflutete Wohnbereich mit Kachelofen und Wintergarten – ein Ort zum Wohlfühlen und Verweilen. Der angrenzende Kochbereich, zwei weitere Zimmer sowie ein Badezimmer mit Dusche ergänzen diese Etage und bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Familien oder Paare.**

**Das Obergeschoss präsentiert sich mit zwei großzügigen Schlafzimmern und Zugang zu einem Balkon. Außerdem finden Sie ein weiteres Tageslichtbadezimmer mit Badewanne und Dusche, welches zusätzlichen Komfort für die gesamte Familie bietet.**

**Im Untergeschoss lässt sich der Hobbyraum vielseitig nutzen. Ergänzend gibt es weitere Stauräume und Technikbereiche, die Ordnung und Platz schaffen.**

**Der Außenbereich rundet das Gesamtbild liebevoll ab: Ein idyllischer Teich im Garten schafft eine ruhige Oase, während die Garage praktisch direkt am Haus angrenzt.**

**Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie und vereinbaren Sie einen persönlichen Besichtigungstermin.**

**Número da propriedade: 25122142 - 86551 Aichach**

## **Detalhes do equipamento**

- **Ideale Raumaufteilung**
- **Kachelofen**
- **Einbauküche**
- **Elektrische Rollläden**
- **Lüftungsanlage**
- **Alarmanlage**
- **PV-Anlage**
- **Gäste-WC mit Dusche**
- **Untergeschoss mit Hobbyraum**
- **Heller Wohnbereich mit bodentiefen Fenstern**
- **Wintergarten**
- **Balkon**
- **Schön angelegter Garten mit Teich**
- **Garage**

**Número da propriedade: 25122142 - 86551 Aichach**

## **Tudo sobre a localização**

**Die altbayerische Herzogstadt Aichach liegt im Städtedreieck München - Augsburg - Ingolstadt idyllisch am Flüsschen Paar.**

**Aichach bietet Ihnen mit seinen rund 21.000 Einwohnern alle Geschäfte des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Drogerien, Apotheken, Bäcker, Metzger, Banken, Allgemeinmediziner und Fachärzte sowie ein renommiertes neues Krankenhaus. Die historische Altstadt mit seinen vielseitigen Kneipen und Restaurants in den mittelalterlichen Gassen lädt zum romantischen Bummeln ein. Das nahe gelegene Unterwittelsbacher Schloss der Kaiserin Sissi bietet zahlreiche Ausstellungen und versetzt Sie zurück in eine prunkvolle Zeit.**

**Kindergärten und -krippen, Kitas sowie eine Grund - und Mittelschule als auch weiterführende Schulen (Realschule und Gymnasium) befinden sich ebenfalls hier.**

**Mit der nur wenige Minuten entfernten Regionalbahn gelangen Sie stressfrei in Richtung Augsburg (25 Min.) und Ingolstadt (35 Min.). Über die ausgebaute B 300 und die nur wenige Kilometer entfernte Autobahn A8 erreichen Sie mit dem PKW in ca. 25 Minuten Augsburg oder in ca. 35 Minuten München.**

**Rund um Aichach finden Sie eine hügelige Landschaft mit zahlreichen Rad- und Wanderwegen, ein Walderlebnispfad bietet besondere Herausforderungen. Hier können Naturliebhaber ihre Freizeit aktiv gestalten oder sich bei langen Spaziergängen entspannen.**

**Número da propriedade: 25122142 - 86551 Aichach**

## **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: 25122142 - 86551 Aichach**

## **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)**