

Neusäß

Wohnen am Kobelhang

Número da propriedade: 26122097_1

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 2.150.000 EUR • ÁREA: ca. 330 m² • QUARTOS: 7 • ÁREA DO TERRENO: 1.300 m²

Número da propriedade: 26122097_1 - 86356 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: 26122097_1 - 86356 Neusäß

Numa vista geral

Número da propriedade	26122097_1
Área	ca. 330 m ²
Forma do telhado	Telhado de quadril
Quartos	7
Quartos	6
Casas de banho	5
Ano de construção	1974

Preço de compra	2.150.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2014
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Cozinha embutida

Número da propriedade: 26122097_1 - 86356 Neusäß

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central
Fonte de Energia	Gás
Certificado Energético válido até	03.11.2028
Aquecimento	Gás

Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Consumo final de energia	167.30 kWh/m²a
Classificação energética	F
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1975

Número da propriedade: 26122097_1 - 86356 Neusäß

O imóvel

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®



geehrter Herr Sch...

Secret Sale

www.von-poll.com

Número da propriedade: 26122097_1 - 86356 Neusäß

Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 26122097_1 - 86356 Neusäß

Detalhes do equipamento

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

Número da propriedade: 26122097_1 - 86356 Neusäß

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 26122097_1 - 86356 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 Handelsregistrauszugs, 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: 26122097_1 - 86356 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

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

www.von-poll.com