

Aindling

Neuwertige Gartenwohnung mit durchdachter Raumaufteilung

CODE DU BIEN: 25122137



www.von-poll.com

PRIX DE LOYER: 1.500 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 113 m² • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 25122137 - 86447 Aindling

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25122137 - 86447 Aindling

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25122137
Surface habitable	ca. 113 m²
Pièces	3
Année de construction	2023
Place de stationnement	1 x Parking souterrain, 70 EUR (Location)

Prix de loyer	1.500 EUR
Coûts supplémentaires	300 EUR
Type	Rez de chaussée
État de la propriété	Excellent Etat
Aménagement	Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25122137 - 86447 Aindling

Informations énergétiques

Chauffage	Granulé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	21.12.2033	Consommation d'énergie	94.00 kWh/m²a
Source d'alimentation	Pellet	Classement énergétique	C
		Année de construction selon le certificat énergétique	2023

CODE DU BIEN: 25122137 - 86447 Aindling

La propriété



CODE DU BIEN: 25122137 - 86447 Aindling

La propriété



CODE DU BIEN: 25122137 - 86447 Aindling

La propriété



CODE DU BIEN: 25122137 - 86447 Aindling

La propriété



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

Leading REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com/augsburg

CODE DU BIEN: 25122137 - 86447 Aindling

La propriété



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

CODE DU BIEN: 25122137 - 86447 Aindling

Une première impression

Diese im Jahr 2023 fertiggestellte Erdgeschosswohnung vereint modernen Wohnkomfort mit stilvollem Ambiente und einer durchdachten Raumaufteilung. Auf rund 113 m² Wohnfläche entsteht ein ideales Zuhause für Paare oder kleine Familien, die Wert auf Qualität, Komfort und ein hochwertiges Wohnumfeld legen.

Der großzügige Wohn- und Essbereich mit bodentiefen Fenstern bildet das Herzstück der Wohnung. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die sonnige Terrasse und in den 101 m² großen Garten zur Alleinnutzung – ein liebevoll angelegtes Refugium, das zum Entspannen oder für gesellige Stunden im Freien einlädt.

Die offen gestaltete Einbauküche fügt sich harmonisch in den Wohnraum ein und ist mit modernen Geräten sowie hochwertigen Oberflächen ausgestattet. Ein separates Gäste-WC ergänzt den praktischen Grundriss und sorgt für zusätzlichen Komfort.

Das Hauptschlafzimmer überzeugt durch seine angenehme Größe, während ein weiteres Zimmer flexibel als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden kann. Das stilvolle Tageslichtbad verfügt über eine bodengleiche Dusche, elegante Armaturen und geschmackvolle Fliesen.

Als Erstbezug präsentiert sich die Immobilie in neuwertigem Zustand und besticht durch ihre energieeffiziente Bauweise. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe – eine ideale Kombination aus Ruhe, Komfort und guter Anbindung.

Diese moderne Erdgeschosswohnung mit großem Garten, Terrasse und hochwertiger Ausstattung bietet Wohnqualität auf hohem Niveau – ein Zuhause zum Ankommen und Wohlfühlen.

CODE DU BIEN: 25122137 - 86447 Aindling

Détails des commodités

- Einbauküche
- großer Garten zur Alleinnutzung
- Gäste WC
- Fußbodenheizung
- Echtholzparkett
- elektrische Rollläden
- Barrierefrei
- Erstbezug
- Terrasse
- Kellerabteil
- Gemeinschaftsabteil für Fahrräder
- TG Stellplatz

CODE DU BIEN: 25122137 - 86447 Aindling

Tout sur l'emplacement

Die Marktgemeinde Aindling, idyllisch im Wittelsbacher Land gelegen, vereint ländlichen Charme mit einer ausgezeichneten Lebensqualität. Geprägt von einer herzlichen Atmosphäre und einer intakten Dorfgemeinschaft, bietet Aindling sowohl Familien als auch Berufspendlern ein attraktives Zuhause.

Das Ortsbild ist von historischen Gebäuden, der eindrucksvollen Pfarrkirche St. Martin und gepflegten Plätzen geprägt, die dem Markt einen besonderen Charakter verleihen. Zahlreiche Vereine und kulturelle Veranstaltungen schaffen ein lebendiges Miteinander und machen Aindling zu einem Ort mit hohem Wohlfühlfaktor.

Naturfreunde und Erholungssuchende finden in der abwechslungsreichen Umgebung mit Wäldern, Wiesen und Radwegen vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung. Sportanlagen, Spielplätze und nahegelegene Badeseen ergänzen das Angebot für Jung und Alt.

Mit rund 4.500 Einwohnern überzeugt Aindling durch eine hervorragende Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie ärztliche Versorgung sind vor Ort vorhanden.

Auch die verkehrsgünstige Lage macht Aindling besonders attraktiv. Die Stadt Augsburg ist in nur etwa 20 Minuten mit dem Auto erreichbar, und über die B2 sowie die nahe gelegene A8 besteht eine schnelle Anbindung nach München und Donauwörth.

So verbindet Aindling auf ideale Weise naturnahes Wohnen, eine gewachsene Gemeinschaft und die Nähe zu den urbanen Zentren der Region.

CODE DU BIEN: 25122137 - 86447 Aindling

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.12.2033.

Endenergiebedarf beträgt 94.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pellet.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

CODE DU BIEN: 25122137 - 86447 Aindling

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse, 86150 Augsburg

Tel.: +49 821 - 50 89 062 1

E-Mail: augsburg@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com