

Adelsried

# Barrierefreie 3-Zimmerwohnung mit bodentiefen Fenstern und 2 Bädern

????????? ??????????: 25122071



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

???? ??????: 340.000 EUR • ??????????: ca. 80,75 m<sup>2</sup> • ??????: 3

??????? ?????????: 25122071 - 86477 Adelsried

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

??????? ?????????: 25122071 - 86477 Adelsried

?? ??? ??????

|                    |                          |                    |                                                                                       |
|--------------------|--------------------------|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ??????? ????????   | 25122071                 | ????? ??????       | 340.000 EUR                                                                           |
| ??????????         | ca. 80,75 m <sup>2</sup> | ??????????         | ??????                                                                                |
| ???????            | 3                        | ??????????         | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ?????????? ???     | 2                        |                    |                                                                                       |
| ??????????         |                          |                    |                                                                                       |
| ??????????         | 1                        |                    |                                                                                       |
| ????? ???????????? | 2021                     | ????? ???????????? | 2021                                                                                  |
|                    |                          | ?????????          | ??????                                                                                |
|                    |                          | ???????????        |                                                                                       |
|                    |                          | ???????            | WC ????????????,<br>??????????                                                        |

???????? ?????????: 25122071 - 86477 Adelsried

????????????? ???????????

|                                                    |                             |                                                                               |               |
|----------------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????????<br>?????????? | ?????????????????<br>????????????                                             | BEDARF        |
| ????? ???????????                                  | ??????                      | ???????? ???????<br>????????????                                              | 29.90 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 16.08.2031                  | ????????????<br>????????????????<br>????????????                              | A+            |
| ????? ???????????                                  | ??????                      | ????? ?????????????<br>?????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 2021          |

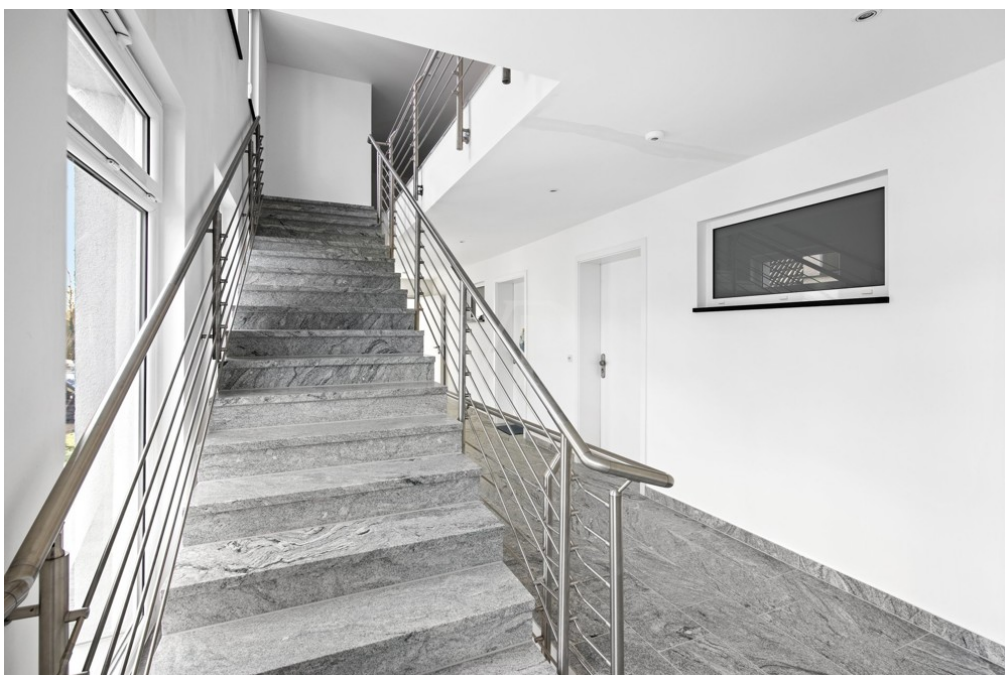
???????? ??????????: 25122071 - 86477 Adelsried

?? ?????????



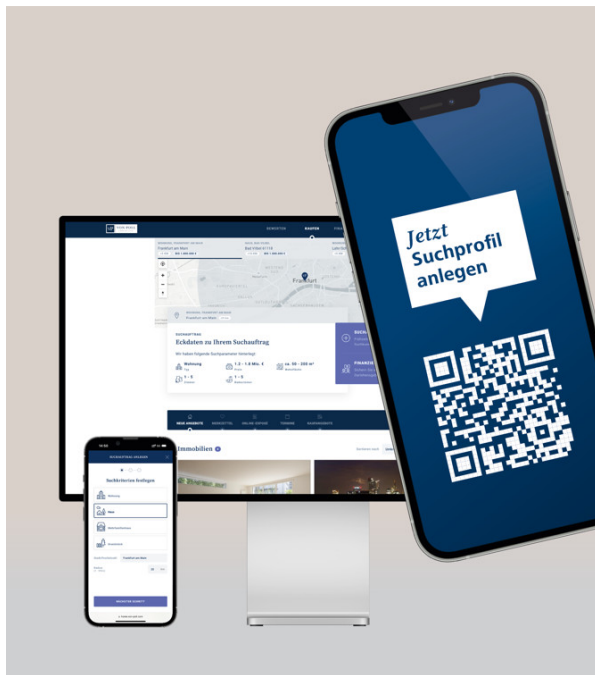
???????? ?????????: 25122071 - 86477 Adelsried

?? ?????????



??????? ?????????: 25122071 - 86477 Adelsried

?? ????????



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

# Capital

MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2024

## Top-Makler Augsburg

★★★★★

Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 09/25

??????? ?????????: 25122071 - 86477 Adelsried

?? ????????

VON POLL  
IMMOBILIEN

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 Bäckergerasse | 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)

??????? ?????????: 25122071 - 86477 Adelsried

??? ?????? ???????????

Diese elegante 3-Zimmerwohnung bietet komfortables Wohnen auf ganzer Linie in einer kleinen, gepflegten Eigentümergeinschaft. Ein Aufzug bringt Sie bequem direkt bis zur Wohnung, die insgesamt mit Parkett ausgestattet ist. Der großzügige Wohnbereich mit offener Küche und bodentiefen Fenstern schafft eine angenehme Atmosphäre und ein schönes Raumgefühl. Der überdachte Balkon, der von 2 Zimmern zugänglich ist, lädt zum Entspannen ein - bei jedem Wetter. Die Wohnung verfügt über 2 Schlafzimmer sowie über 2 Bäder- optimal für Paare oder kleine Familien. Alles ist barrierefrei gestaltet, so können Sie höchsten Wohnkomfort genießen. Vereinbaren Sie gerne gleich einen Termin zur Besichtigung.

??????? ????????: 25122071 - 86477 Adelsried

??????????????? ??? ?????????

- barrierefreies Wohnen mit Fahrstuhlzugang
- 2 Bäder
- Parkettboden
- Fußbodenheizung
- Be- und Entlüftungsanlage
- überdachter Balkon mit 2 Zugängen
- 2 moderne Badezimmer
- kleine, ruhige Eigentümergemeinschaft
- Fahrradraum sowie privates Kellerabteil
- Bäcker, Metzger, Supermarkt, Friseur, Einzelhandelsgeschäfte fußläufig erreichbar

??????? ?????????: 25122071 - 86477 Adelsried

??? ??? ??? ???????????

Diese Energie-effiziente Wohnung liegt in Adelsried in ruhiger Wohnlage und ist äußerst verkehrsgünstig gelegen. Adelsried liegt im Naturpark Westliche Wälder im Landkreis Augsburg und liegt äußerst verkehrsgünstig an der Autobahn A8 Stuttgart - München. Augsburg erreichen Sie in ca 8 Autominuten, das Uniklinikum in ca 12 Autominuten. Im Ort sind sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Bäckerei, Metzgerei, Lebensmittelladen, Ärzte, Apotheke, Banken etc. vorhanden und fußläufig erreichbar. Eine Kindertagesstätte und eine Grundschule befinden sich vor Ort. Weiterführende Schulen sind im rund 10 km entfernten Neusäß vorhanden und über öffentliche Verkehrsmittel in ca. 30 Minuten erreichbar. Freizeitangebote wie Sportvereine gibt es ausreichend vor Ort. Hier leben Sie in der Naturlandschaft mit Wald, Wiesen und Feldern.

??????? ?????????: 25122071 - 86477 Adelsried

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.8.2031. Endenergiebedarf beträgt 29.90 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021. Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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.

???????? ??????????: 25122071 - 86477 Adelsried

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

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)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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