

Aystetten – Aystetten

# Wohnung mit Balkon, Garten und Garage

???????? ?????: 25122091



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

???? ?????: 315.000 EUR • ?????: ca. 69 m<sup>2</sup> • ?????: 2.5

???????? ??????????: 25122091 - 86482 Aystetten – Aystetten

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

???????? ?????????: 25122091 - 86482 Aystetten – Aystetten

?? ??? ??????

|                    |                       |                    |                       |
|--------------------|-----------------------|--------------------|-----------------------|
| ???????? ????????? | 25122091              | ????? ??????       | 315.000 EUR           |
| ???????????        | ca. 69 m <sup>2</sup> | ???????????        | ???????               |
| ?????????          | 2.5                   | ???????????        | Käuferprovision       |
| ?????????? ???     | 1.5                   |                    | beträgt 3,57 % (inkl. |
| ??????????         |                       |                    | MwSt.) des            |
| ??????????         | 1                     |                    | beurkundeten          |
| ????? ???????????? | 1993                  | ????? ???????????? | Kaufpreises           |
| ????? ???????????? | 1 x ???????????       | ????? ???????????? | 2023                  |
|                    | ????? ????????????,   | ?????????          | ???????               |
|                    | 7000 EUR (??????),    | ???????????        |                       |
|                    | 1 x ??????, 15000     | ???????            | ?????????, ?????????? |
|                    | EUR (??????)          |                    |                       |

???????? ??????????: 25122091 - 86482 Aystetten – Aystetten

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

|                                                     |                             |                                                                                 |                |
|-----------------------------------------------------|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                            | ?????????????<br>?????????? | ?????????????????<br>???????????                                                | VERBRAUCH      |
| ????? ????????????                                  | ?????                       | ???????                                                                         | 136.00 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 29.03.2030                  | ?????????????<br>?????????????                                                  |                |
| ????? ????????????                                  | ?????                       | ?????????????<br>??????????????<br>???????????                                  | E              |
|                                                     |                             | ????? ??????????????<br>?????????? ?? ??<br>?????????????<br>?????????????????? | 1993           |

??????? ???????? : 25122091 - 86482 Aystetten – Aystetten

?? ????????



??????? ???????? : 25122091 - 86482 Aystetten – Aystetten

?? ????????



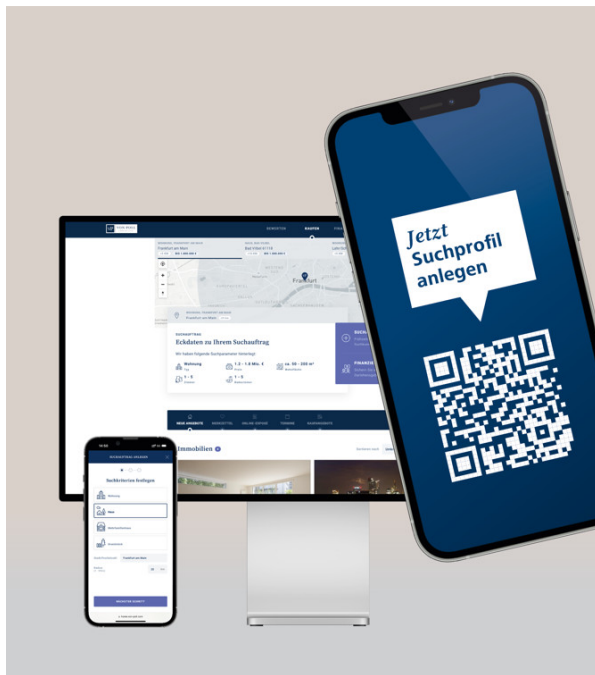
???????? ?????: 25122091 - 86482 Aystetten – Aystetten

?? ???????



??????? ???????? : 25122091 - 86482 Aystetten – Aystetten

?? ????????



**VP 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  
WOHNEN

## Top-Makler Augsburg

★★★★★

Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25  
GÜLTIG BIS: 10/26

??????? ?????????: 25122091 - 86482 Aystetten – Aystetten

?? ????????



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)

??????? ?????????: 25122091 - 86482 Aystetten – Aystetten

## ??? ?????? ???????????

Diese gepflegte 2,5-Zimmerwohnung befindet sich in einer kleinen, ruhigen Eigentümergemeinschaft mit 3 Wohneinheiten.

Idyllisch und im Grünen gelegen ist das Besondere hier der Gartenanteil mit direktem Zugang.

Bodentiefe Fenster erlauben von jedem Zimmer den Zutritt in den Garten. Die großzügige Wohnküche bietet ausreichend Platz für den Essbereich. So können Sie das helle Wohnzimmer separat zum Entspannen nutzen.

Ein Garagenstellplatz sowie ein zusätzlicher Außenstellplatz machen dieses Angebot besonders attraktiv.

Die Wohnung ist aktuell gut vermietet.

Rufen Sie uns gerne an und vereinbaren einen Besichtigungstermin.

??????? ?????????: 25122091 - 86482 Aystetten – Aystetten

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

- ruhige Wohnlage
- in einer verkehrsberuhigten Sackgasse
- Garten mit alleinigem Nutzungsrecht
- Balkon
- Tageslichtbad
- helle Einbauschränke im Schlafzimmer
- Wohnküche mit bodentiefem Fenster und Zugang zum Garten
- Rolläden
- eigener Keller mit Tageslicht
- Garagenstellplatz kann für 15.000 Euro zusätzlich erworben werden

??????? ?????????: 25122091 - 86482 Aystetten – Aystetten

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

Diese Wohnung liegt in einer ruhigen Wohngegend von Aystetten, einem der beliebtesten Villenvororte Augsburgs. Auch im Capital Immobilienkompass wird diese Wohngegend als "sehr gut" ausgewiesen. Die Nähe zu Augsburg, kombiniert mit einer Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten (Radeln, Reiten, Wandern, etc) in grüner Umgebung an den nahe gelegenen Wäldern zeichnet diesen reizvollen Wohnort besonders aus. Die Gemeinde Aystetten ist an das öffentliche Verbundnetz des Augsburger Verkehrsverbundes (AVV) angeschlossen und kann über verschiedene Linien mit Regionalbussen erreicht werden, sodass die Augsburger Innenstadt bequem und stressfrei zu erreichen ist. Alle Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in wenigen Minuten fußläufig erreichbar. Mit Krippe, Kindergarten, Grundschule und Hort verfügt Aystetten über ideale Voraussetzungen für junge Familien. Die bestehenden Grundversorgungseinrichtungen sowie die gute Verkehrsanbindung und die hohe Wohnqualität machen Aystetten attraktiv. Zum Autobahnanschluss Stuttgart–München gelangen Sie in nur 3 km. Das Uniklinikum erreichen Sie in 8 Autominuten.

??????? ?????????: 25122091 - 86482 Aystetten – Aystetten

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.3.2030.

Endenergieverbrauch beträgt 136.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

??????? ?????????: 25122091 - 86482 Aystetten – Aystetten

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

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

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)

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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