

Neusäß

# Bestlage mit Potenzial – Wohnen auf großem Grundstück

Número da propriedade: 25122050



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

PREÇO DE COMPRA: 1.650.000 EUR • ÁREA: ca. 169 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4 • ÁREA DO TERRENO: 1.428 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25122050 - 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: 25122050 - 86356 Neusäß

## Numa vista geral

|                        |                                                      |
|------------------------|------------------------------------------------------|
| Número da propriedade  | 25122050                                             |
| Área                   | ca. 169 m²                                           |
| Forma do telhado       | Telhado de sela                                      |
| Quartos                | 4                                                    |
| Quartos                | 3                                                    |
| Casas de banho         | 2                                                    |
| Ano de construção      | 1978                                                 |
| Tipo de estacionamento | 2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2 x Garagem |

|                             |                                                                           |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 1.650.000 EUR                                                             |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                    |
| Móveis                      | Terraço, WC de hóspedes, Lareira                                          |

Número da propriedade: 25122050 - 86356 Neusäß

## Dados energéticos

|                                   |                     |                                                          |                          |
|-----------------------------------|---------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central | Certificado Energético                                   | Consumo energético final |
| Fonte de Energia                  | Óleo                | Procura final de energia                                 | 146.80 kWh/m²a           |
| Certificado Energético válido até | 06.05.2035          | Classificação energética                                 | E                        |
| Aquecimento                       | Petróleo            | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1978                     |

Número da propriedade: 25122050 - 86356 Neusäß

## O imóvel



Número da propriedade: 25122050 - 86356 Neusäß

## O imóvel



Número da propriedade: 25122050 - 86356 Neusäß

## O imóvel



Número da propriedade: 25122050 - 86356 Neusäß

## O imóvel



Número da propriedade: 25122050 - 86356 Neusäß

## O imóvel



Número da propriedade: 25122050 - 86356 Neusäß

## O imóvel



Número da propriedade: 25122050 - 86356 Neusäß

## 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**

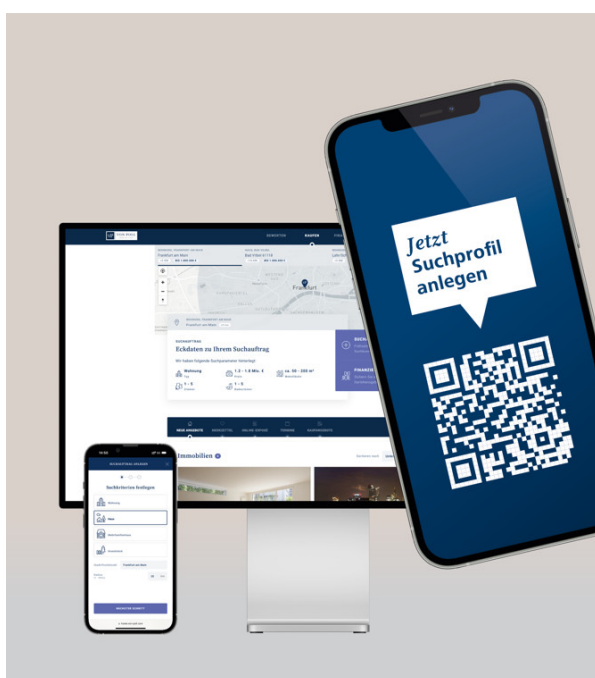
Shop Augsburg | Werbhausgasse 2, Eingang Bäcker-gasse | 86150 Augsburg | [augsburg@von-poll.com](mailto:augsburg@von-poll.com)

*Leading* REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD®

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

Número da propriedade: 25122050 - 86356 Neusäß

## O imóvel



**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: 25122050 - 86356 Neusäß

## Uma primeira impressão

Dieses freistehende Haus auf einem ca. 1.428m<sup>2</sup> großen Grundstück in ruhiger, gewachsener Wohnlage von Neusäß bietet Raum für viele Lebensideen – ob als Rückzugsort für Paare mit Anspruch oder als Zuhause mit Platz für Gäste, Hobbys und individuelle Entfaltung. Das Erdgeschoss überzeugt mit einem großzügigen, hellen Wohnbereich, einem Kaminofen für gemütliche Abende und direktem Zugang zum Wintergarten mit Blick ins Grüne. Der angrenzende Essbereich und die Küche bilden den geselligen Mittelpunkt des Hauses. Besonders praktisch: Ein weiteres Zimmer mit eigenem Tageslichtbad und Ankleide bietet sich als ebenerdiger Schlafbereich oder separater Gästetrakt an. Ein Gäste-WC ist ebenfalls vorhanden. Im teils ebenerdigen Untergeschoss – dank leichter Hanglage – befinden sich zwei vielseitig nutzbare Räume, ein weiteres Bad und viel Stauraum. Ob Homeoffice, Hobbyraum oder Ruhezone – hier ist vieles möglich. Das Dachgeschoss eröffnet zusätzliches Ausbaupotenzial und bietet die Chance, weiteren Wohnraum zu schaffen – ganz nach Ihren Wünschen. Der weitläufige Garten mit überdachter Terrasse ist ein echtes Highlight: viel Platz, viel Ruhe und jede Menge Möglichkeiten für Gartenfreunde, Erholungssuchende oder kreative Ideen im Freien. Eine große Doppelgarage rundet das Gesamtbild ab. Das Haus befindet sich in einem teilweise renovierungsbedürftigen Zustand – ideal für alle, die Substanz mit Charakter schätzen und sich ihr Zuhause nach eigenen Vorstellungen gestalten möchten.

Número da propriedade: 25122050 - 86356 Neusäß

## Detalhes do equipamento

- beliebte Lage
- ideale Raumaufteilung
- Kaminofen
- Ausbaupotenzial im Dachgeschoss
- Wintergarten
- Alarmanlage
- Heizung 2016 erneuert
- Doppelgarage mit elektrischem Tor und Licht
- großzügiger Garten
- uneinsehbares Grundstück
- Anbau/Erweiterungsbau möglich
- Gartenhaus
- Gewächshaus
- renovierungsbedürftig

Número da propriedade: 25122050 - 86356 Neusäß

## Tudo sobre a localização

Diese Immobilie befindet sich in Neusäß, einer der gefragtesten Wohnlagen. Die Stadt vereint auf harmonische Weise naturnahes Wohnen, eine ausgezeichnete Infrastruktur und die Nähe zu urbanem Leben. Die verkehrsgünstige Lage bietet eine ideale Anbindung an die Autobahn A8, wodurch sowohl die Augsburger Innenstadt als auch die Landeshauptstadt München in kurzer Zeit erreichbar sind. Der örtliche Bahnhof Neusäß ermöglicht zudem eine komfortable Anbindung an den regionalen Bahnverkehr. In unmittelbarer Nähe finden sich zahlreiche Bildungsangebote, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten sowie zahlreiche Freizeit- und Erholungsräume. Die renommierte Universitätsklinik Augsburg liegt nur wenige Minuten entfernt und unterstreicht die Attraktivität des Standorts. Die Umgebung besticht durch weitläufige Grünflächen, Waldgebiete und Spazierwege, ergänzt durch Freizeitangebote wie das Titania-Erlebnisbad, Tennis- und Sportanlagen. Neusäß bietet ein ausgewogenes Lebensumfeld für Menschen, die Ruhe, Qualität und Nähe zur Stadt in einem bevorzugten Wohnumfeld schätzen.

Número da propriedade: 25122050 - 86356 Neusäß

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.5.2035. Endenergiebedarf beträgt 146.80 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978. Die Energieeffizienzklasse ist E.

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: 25122050 - 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](mailto:augsburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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