

Aystetten – Aystetten

# Wohnung mit Balkon, Garten und Garage

**CODICE OGGETTO: 25122091**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 315.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 70 m<sup>2</sup> • VANI: 2.5**

CODICE OGGETTO: 25122091 - 86482 Aystetten – Aystetten

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25122091 - 86482 Aystetten – Aystetten

## A colpo d'occhio

|                     |                                                                            |                                    |                                                                           |
|---------------------|----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25122091                                                                   | Prezzo d'acquisto                  | 315.000 EUR                                                               |
| Superficie netta    | ca. 70 m <sup>2</sup>                                                      | Appartamento                       | Piano                                                                     |
| Vani                | 2.5                                                                        | Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Camere da letto     | 1.5                                                                        |                                    |                                                                           |
| Bagni               | 1                                                                          |                                    |                                                                           |
| Anno di costruzione | 1993                                                                       | Modernizzazione / Riqualificazione | 2023                                                                      |
| Garage/Posto auto   | 1 x superficie libera, 7000 EUR (Vendita), 1 x Garage, 15000 EUR (Vendita) | Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
|                     |                                                                            | Caratteristiche                    | Terrazza, Balcone                                                         |

CODICE OGGETTO: 25122091 - 86482 Aystetten – Aystetten

## Dati energetici

|                                         |                      |
|-----------------------------------------|----------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento          |
| Riscaldamento                           | Olio                 |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 29.03.2030           |
| Fonte di alimentazione                  | Combustibile liquido |

|                                                       |                                     |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Consumo finale di energia                             | 136.00 kWh/m²a                      |
| Classe di efficienza energetica                       | E                                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1993                                |

CODICE OGGETTO: 25122091 - 86482 Aystetten – Aystetten

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25122091 - 86482 Aystetten – Aystetten

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25122091 - 86482 Aystetten – Aystetten

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25122091 - 86482 Aystetten – Aystetten

## La proprietà



**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**  
HEFT 10/2024

## Top-Makler Augsburg

★★★★★

Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 09/25

CODICE OGGETTO: 25122091 - 86482 Aystetten – Aystetten

## La proprietà



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)

**CODICE OGGETTO: 25122091 - 86482 Aystetten – Aystetten**

## Una prima impressione

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.

**CODICE OGGETTO: 25122091 - 86482 Aystetten – Aystetten**

## Dettagli dei servizi

- 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

**CODICE OGGETTO: 25122091 - 86482 Aystetten – Aystetten**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 25122091 - 86482 Aystetten – Aystetten**

## Ulteriori informazioni

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.

**CODICE OGGETTO: 25122091 - 86482 Aystetten – Aystetten**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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