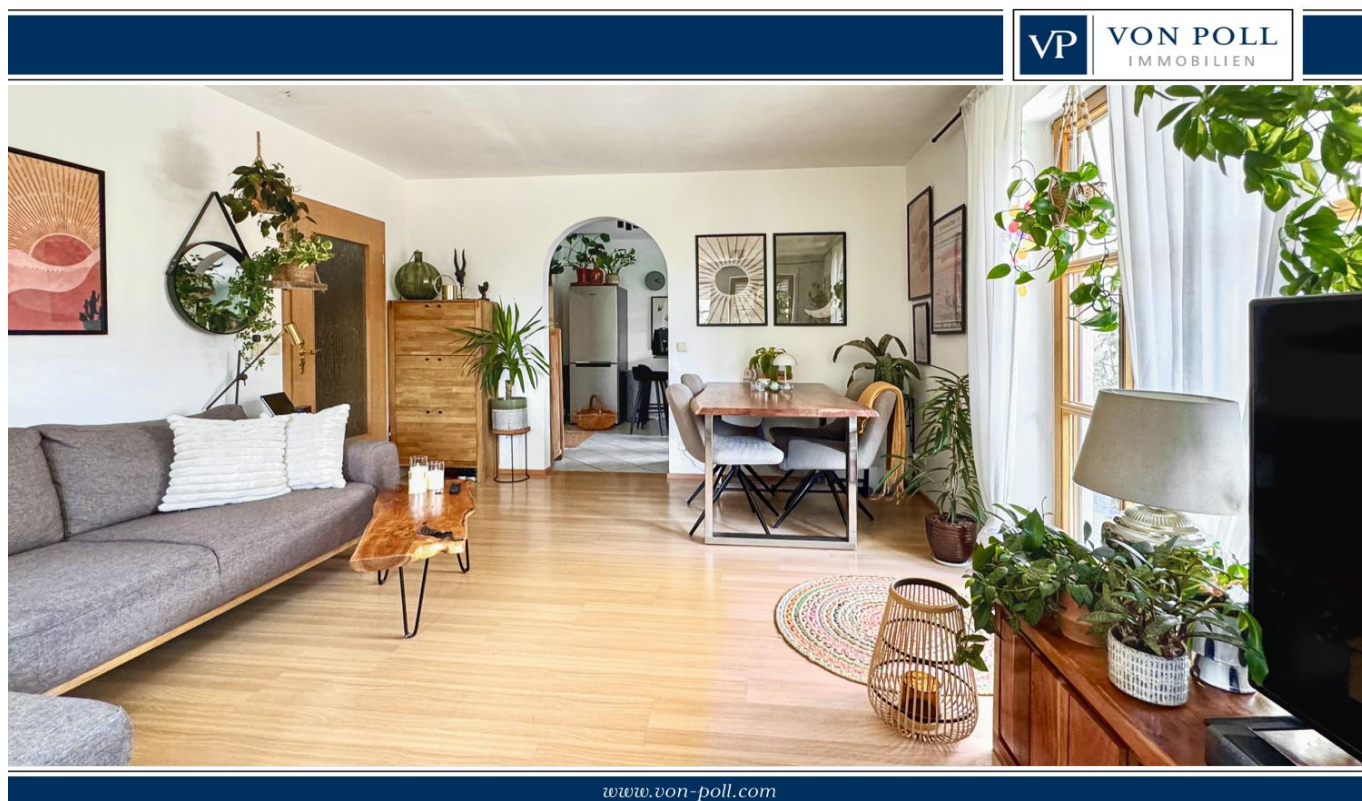


Aystetten – Aystetten

Helle 2-Zimmerwohnung mit Balkon und Garten

Número da propriedade: 25122090



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 283.000 EUR • ÁREA: ca. 58,25 m² • QUARTOS: 2

Número da propriedade: 25122090 - 86482 Aystetten – Aystetten

- 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: 25122090 - 86482 Aystetten – Aystetten

Numa vista geral

Número da propriedade	25122090
Área	ca. 58,25 m ²
Quartos	2
Quartos	1
Casas de banho	1
Ano de construção	1993
Tipo de estacionamento	1 x Parque de estacionamento subterrâneo, 12000 EUR (Venda)

Preço de compra	283.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2022
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Varanda

Número da propriedade: 25122090 - 86482 Aystetten – Aystetten

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Óleo	Consumo final de energia	136.00 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	29.03.2030	Classificação energética	E
Aquecimento	Petróleo	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1993

Número da propriedade: 25122090 - 86482 Aystetten – Aystetten

O imóvel



Número da propriedade: 25122090 - 86482 Aystetten – Aystetten

O imóvel



Número da propriedade: 25122090 - 86482 Aystetten – Aystetten

O imóvel



Número da propriedade: 25122090 - 86482 Aystetten – Aystetten

O imóvel



VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

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

Número da propriedade: 25122090 - 86482 Aystetten – Aystetten

O imóvel



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

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com/augsburg

Número da propriedade: 25122090 - 86482 Aystetten – Aystetten

Uma primeira impressão

Diese hell und gut geschnittene 2-Zimmerwohnung befindet sich in einer kleinen, ruhigen Eigentümergemeinschaft und überzeugt durch den Grundriss und eine ganz besondere Wohnqualität:

Der großzügige Balkon mit direktem Zugang zum eigenen Garten macht diese Wohnung zu einem echten Unikat.

Ob entspanntes Frühstück oder ein Glas Wein am Abend - hier genießen Sie Wohnen mit einem Hauch von Landhausgefühl.

Besonders hervorzuheben ist das großzügige, helle Wohnzimmer mit direktem Zugang zum sonnigen Balkon und zum eigenen Garten.

Die große Wohnküche bietet viel Platz zum Kochen als auch für den Esstisch .

Das Tageslichtbad ist mit Badewanne und separater Dusche ausgestattet und sorgt für zusätzlichen Komfort. Im Schlafzimmer genießen Sie Ruhe und den gewünschten Blick ins Grüne.

Die Wohnung ist derzeit gut und zuverlässig vermietet und eignet sich sowohl als Kapitalanlage mit langfristiger Perspektive oder für den Eigenbezug.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Número da propriedade: 25122090 - 86482 Aystetten – Aystetten

Detalhes do equipamento

- ruhige Wohnlage
- in einer verkehrsberuhigten Sackgasse
- kleine Eigentümergemeinschaft
- eigener Garten mit alleinigem Nutzungsrecht
- Balkon
- Tageslichtbad
- helle Wohnküche mit Essbereich
- eigener Zugang in den Garten
- Rolläden
- barrierefreier Zugang zur Wohnung möglich
- eigener Keller mit Tageslicht
- Tiefgaragenstellplatz kann für 12.000 Euro zusätzlich erworben werden

Número da propriedade: 25122090 - 86482 Aystetten – Aystetten

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25122090 - 86482 Aystetten – Aystetten

Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 29.3.2030.
Endenergieverbrauch beträgt 136.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993.
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: 25122090 - 86482 Aystetten – Aystetten

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

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com