

Aresing

# Wohlfühlwohnung in ruhiger Lage

????????? ??????????: 24122056

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)???? ??????????: 950 EUR • ??????????: ca. 99,81 m<sup>2</sup> • ??????????: 4

???????? ??????????: 24122056 - 86561 Aresing

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

???????? ??????????: 24122056 - 86561 Aresing

?? ??? ??????

|                        |                          |  |   |
|------------------------|--------------------------|--|---|
| ???????? ??????????    | 24122056                 | ?????????????                                  |   |
| ?????????????          | ca. 99,81 m <sup>2</sup> | ????? ????????????????                         | 2021  |
| ?????? ????????        | ????????????????? ?????? | ??????????                                     | ????????  |
| ????????????????? ???  | 01.07.2024               | ?????????????????                              |   |
| ??????????             | 4                        | ????????????????????????? ca. 0 m <sup>2</sup> |   |
| ?????????????? ???     | 3                        | ??????   |   |
| ?????????????          | 1                        | ?????????                                      | WC ??????????????,<br>????????????????????<br>?????????, ?????????? |
| ????? ???????????????? | 1968                     |  |   |

???????? ??????????: 24122056 - 86561 Aresing

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

|                    |                        |                    |                |
|--------------------|------------------------|--------------------|----------------|
| ???????????        | ?????????? ??????????? | ?????????????????? | BEDARF         |
| ???????????        |                        | ???????????        |                |
| ????? ???????????? | ?????                  | ????????? ???????? | 209.30 kWh/m²a |
|                    |                        | ???????????        |                |
| ??????????????     | 25.04.2032             | ?????????????      | G              |
| ?????????????????? |                        | ?????????????????? |                |
| ????????? ???      |                        | ??????????????     |                |
| ????? ???????????? | ?????                  | ?????????????      |                |

???????? ??????????: 24122056 - 86561 Aresing

?? ?????????





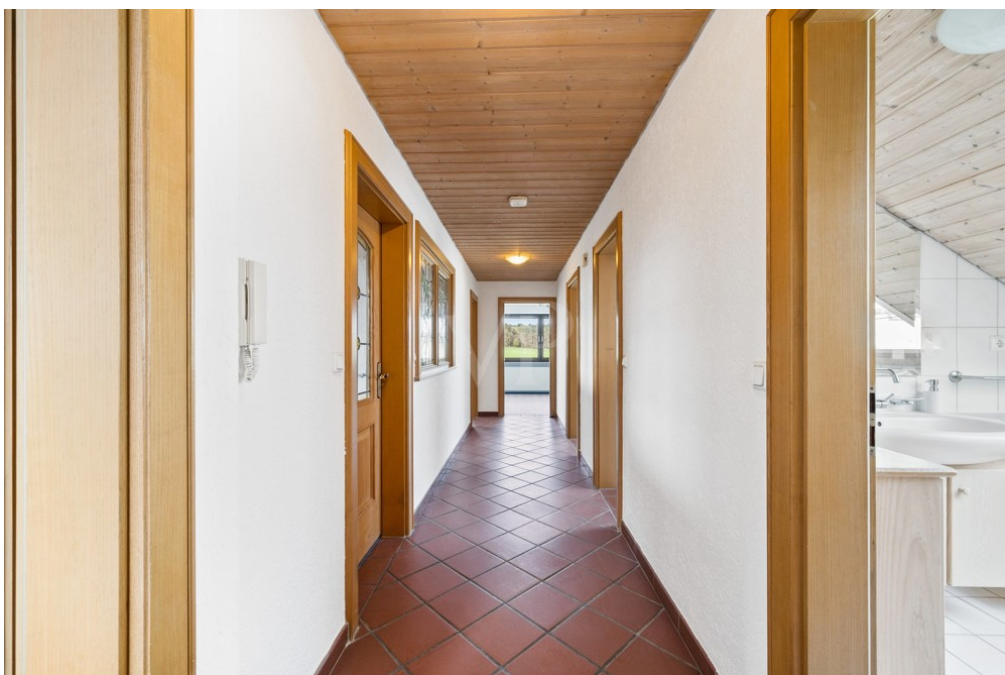
???????? ??????????: 24122056 - 86561 Aresing

?? ?????????



???????? ??????????: 24122056 - 86561 Aresing

?? ?????????



???????? ??????????: 24122056 - 86561 Aresing

?? ?????????



**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 10/2023

## Top-Makler Augsburg

★★★★★

Höchstnote für

### von Poll Immobilien

IM TEST: 3.169 Makler GÜLTIG BIS: 10/24



??????? ???????: 24122056 - 86561 Aresing

?? ????????



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)

??????? ????????: 24122056 - 86561 Aresing

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

Wir präsentieren Ihnen eine sonnige, lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung mit einem überdachten Balkon mit optimaler Raumaufteilung. Diese Wohnung besticht durch ihre Großzügigkeit und den ansprechenden Grundriss. Über die Diele erreichen Sie die drei gut geschnittenen Schlafzimmer, das helle Wohnzimmer sowie die Küche mit Essbereich. Des weiteren bietet Ihnen die komfortable Wohnung ein renoviertes Badezimmer. Der Wohn- und Essbereich bietet Ihnen ausreichend Platz und Zugang zum westlich ausgerichteten Balkon, auf dem Sie auch an Regentagen entspannen können. Die Immobilie ab dem 1.7.2024 für Sie bezugsbereit. Sollten wir Ihr Interesse mit diesem Angebot geweckt haben, so freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme über das Kontaktformular. Wir bitten Sie um Verständnis dafür, dass ausschließlich Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift, Telefonnummer, E-Mailadresse) bearbeitet werden können.

???????? ??????????: 24122056 - 86561 Aresing

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

- ruhige, idyllische Lage
- optimale Raumaufteilung
- helle Einbauküche mit Essbereich
- Tageslichtbadezimmer mit Fußbodenheizung
- Gäste-WC
- überdachter Balkon mit Blick ins Grüne

???????? ??????????: 24122056 - 86561 Aresing

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

Aresing ist eine Gemeinde im oberbayerischen Landkreis Neuburg-Schrobenhausen und liegt ca. 45 km von Augsburg entfernt. Mehr als 2.800 Einwohner der seit 1980 wieder eigenständigen, wirtschaftsstarken Gemeinde schätzen die Lebensqualität in ländlicher Umgebung unweit von München, Augsburg und Ingolstadt. In Aresing ist auch für die Betreuung Ihres Nachwuchses in einem Kindergarten gesorgt, ebenfalls befinden sich die Grund- und Mittelschule direkt im Ort. Weiterführende Schulen sind in Schrobenhausen zu finden. Ärzte, Restaurants, Banken sowie ein Supermarkt sind ebenso ortsansässig und fußläufig oder mit dem Fahrrad in wenigen Minuten erreichbar. Naturliebhaber und Sportbegeisterte finden in umliegenden Rad- und Wanderwegen sowie der ortsansässigen Sportanlage einen Ausgleich vom Alltag. Durch die verkehrsgünstige Lage an der ausgebauten B 300 im Landkreis Aichach-Friedberg erreichen Sie in ca. 15 Minuten die Autobahn A 8 in Richtung München-Augsburg-Stuttgart, sowie die A9 in ca. 30 Minuten. In ca. 35 Minuten erreichen Sie mit dem PKW die S-Bahn-Haltestation in Petershausen. In ca. 25 Minuten erreichen Sie Pfaffenhofen, sowie Ingolstadt in ca. 40 Minuten.



??????? ???????: 24122056 - 86561 Aresing

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.4.2032. Endenergiebedarf beträgt 209.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1968. Die Energieeffizienzklasse ist G.

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 Handelsregisterauszugs, 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.

???????? ??????????: 24122056 - 86561 Aresing

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

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

Gabriele Gräf

---

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse Augsburg  
E-Mail: augsburg@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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