

Neusäß – Neusäß

# Moderne und neuwertige Doppelhaushälfte über einen Privatweg zu erreichen

????????? ??????????: 24122066



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

???? ??????: 725.000 EUR • ??????????: ca. 132 m<sup>2</sup> • ??????: 5 • ?????? ????: 427 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24122066 - 86356 Neusäß – Neusäß

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

???????? ??????????: 24122066 - 86356 Neusäß – Neusäß

?? ??? ??????

???????? ??????????	24122066	????? ???????	725.000 EUR
?????????????	ca. 132 m <sup>2</sup>	??????	
?????? ????????	???????????????? ??????	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????????? ???	?????????? ?? ?? ??????????		
??????????	5		
?????????????? ??? ?????????????	4	?????????? ????????????????	?????????
?????????????	1	?????????????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
????? ??????????????	2003	??????	
?????? ??????????????	1 x ???????, 25000 EUR (????????)	?????????	?????????, WC ??????????????

???????? ??????????: 24122066 - 86356 Neusäß – Neusäß

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

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	BEDARF
???????????		???????????	
????? ????????????	??????	???????? ????????	83.20 kWh/m <sup>2</sup> a
??????????????	09.05.2027	???????????	
??????????????????		?????????????	C
?????????? ???		???????????????	
????? ????????????	??????	???????????	



??????? ????????: 24122066 - 86356 Neusäß – Neusäß

?? ????????



??????? ????????: 24122066 - 86356 Neusäß – Neusäß

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

Diese Immobilie verkörpert den perfekten Mix aus Stil, Komfort und Funktionalität und bietet ein modernes Wohnambiente in beliebter Lage von Neusäß. Die 2003 erbaute Doppelhaushälfte ist über einen Privatweg zu erreichen und beeindruckt mit exklusivem, zeitlosem Design sowie hochwertiger Ausstattung. Beim Betreten des Hauses wird man sofort von einem ansprechenden Eingangsbereich empfangen, der das hohe Niveau der Immobilie widerspiegelt. Das großzügige Wohnzimmer ist durch eine offene Raumgestaltung geprägt und verspricht ein helles und einladendes Ambiente. Bodentiefe Fenster lassen viel Tageslicht herein und ermöglichen einen direkten Zugang zur großen Terrasse und zum gepflegten Garten. In der oberen Etage sorgen 3 gut geschnittene Schlafzimmer mit einem voll ausgestatteten Bad für eine behagliche Atmosphäre. Zusätzlichen Wohnraum finden Sie im Dachgeschoss: Das Studio kann als Büro, Künstleratelier, Fitnessraum oder auch als gemütlicher Rückzugsort genutzt werden. Insgesamt bietet diese moderne und neuwertige Doppelhaushälfte ein zeitgemäßes Wohnkonzept mit höchstem Komfort und stilvollem Design. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

???????? ??????????: 24122066 - 86356 Neusäß – Neusäß

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

- beliebte Lage
- über einen Privatweg erreichbar
- gut durchdachte Raumaufteilung
- Einbauküche kann abgelöst werden
- voll ausgestattetes Badezimmer
- Gäste-WC
- Dachstudio
- Terrasse
- Außenstellplatz
- Garagenstellplatz zzgl. 25.000,-- €

??????? ???????: 24122066 - 86356 Neusäß – Neusäß

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

Diese Doppelhaushälfte befindet sich in zentraler und dennoch ruhigen Lagen von Steppach, einem Stadtteil von Neusäß. Neusäß die zweitgrößte Stadt in Landkreis Augsburg mit 21.000 Einwohnern ist bekannt für seine zahlreichen unterschiedlichen Schulen und das staatliche Berufsschulzentrum. Hier sind die Vorteile der nahen Großstadt und der ursprünglichen Natur zu finden und bietet den Einwohnern ein großes Stück Lebensqualität. Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Grundschule, Kindergarten, soziale Einrichtungen und Sportmöglichkeiten sind in Steppach vorhanden und in Kürze erreichbar. Auch beliebte Cafés und Restaurants laden in unmittelbarer Nähe zum Verweilen ein. Das Universitätsklinikum, der Bahnhof sowie die Busstation sind nur wenige Minuten entfernt. Der Stadtkern von Augsburg ist sehr schnell zu erreichen. Die Anbindung mit dem Zug oder dem Pkw an die A8 und B 17 sind hervorragend und somit optimal für Pendler nach München geeignet. Sollten Sie dem Trubel entkommen und die Natur genießen wollen, so ist dies praktisch vor der Haustür mit den Westlichen Wäldern möglich - bestens geeignet für Spaziergänge oder Fahrradausflüge. Auch die Nähe zum Erlebnisbad Titania sowie zum Lohwald und Schmetterpark dürften nicht nur Familien mit Kindern erfreuen.



??????? ????????: 24122066 - 86356 Neusäß – Neusäß

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.5.2027. Endenergiebedarf beträgt 83.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003. Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

???????? ??????????: 24122066 - 86356 Neusäß – Neusäß

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

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

Gabriele Gräf

---

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse Augsburg

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)