

Neusäß

Großzügiges Einfamilienhaus mit Pool und weitläufigem Grundstück

Objektnummer: 25122099



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 1.590.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 325,82 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 1.451 m²

Objektnummer: 25122099 - 86356 Neusäß

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25122099 - 86356 Neusäß

Auf einen Blick

Objektnummer	25122099
Wohnfläche	ca. 325,82 m ²
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1958
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	1.590.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2004
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25122099 - 86356 Neusäß

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	208.60 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	01.01.2034	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1958

Objektnummer: 25122099 - 86356 Neusäß

Die Immobilie



A desktop monitor, a smartphone, and a tablet displaying the Von Poll Immobilien website. The smartphone screen shows a QR code and the text "Jetzt Suchprofil anlegen".

VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Objektnummer: 25122099 - 86356 Neusäß

Die Immobilie



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 Bäckerstraße | 86150 Augsburg | augsburg@von-poll.com

Objektnummer: 25122099 - 86356 Neusäß

Ein erster Eindruck

Diese außergewöhnliche Immobilie wurde in solider Ziegelbauweise von einem ortsansässigen Bauunternehmer errichtet und überzeugt durch eine gelungene Kombination aus Großzügigkeit, Privatsphäre und gehobenem Wohnkomfort. In beliebter Lage von Neusäß bietet das rund 1.451 m² große Grundstück ein ebenso repräsentatives wie uneinsehbares Wohnumfeld – ideal für alle, die Wert auf Ruhe, Stil und viel Raum legen.

Mit einer Wohnfläche von ca. 325 m² erstreckt sich das Haus über mehrere Ebenen und beeindruckt durch eine großzügige Raumaufteilung mit durchdachtem Grundriss. Helle Räumlichkeiten und hochwertige Materialien – darunter edler Marmor – schaffen eine besondere Wohnatmosphäre.

Mit einer sehr guten Bausubstanz und gepflegten Ausstattungsdetails verfügt das Haus über beste Voraussetzungen, um es im Rahmen stilvoller Modernisierungen und Renovierungen nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Der Wohn- und Essbereich mit angrenzender Küche bildet das Herzstück des Hauses. Von hier aus eröffnet sich der Blick in den liebevoll angelegten Garten mit Pool – eine Oase der Entspannung, uneinsehbar und ideal für erholsame Stunden im Freien.

Eine elegante Loggia mit Blick ins Grüne sowie großzügige Schlafzimmer, 2 Bäder und eine Einliegerwohnung unterstreichen den besonderen Charakter der Immobilie.

Für Ihre Fahrzeuge stehen zwei Garagen und Außenstellplätze zur Verfügung.

Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie bei einem gemeinsamen Besichtigungstermin - wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme

Objektnummer: 25122099 - 86356 Neusäß

Ausstattung und Details

- beliebte Lage
- großzügige Raumaufteilung
- voll unterkellert
- hohe Räume ca. 2,60 Meter
- Einbauküche
- Marmor
- Schieferwand
- 2 Kinderzimmer mit Waschbecken (Wasseranschlüsse vorhanden)
- Loggia
- Einliegerwohnung im Dachgeschoss
- Terrasse
- Pool
- 2 Garagen
- 2 Außenstellplätze
- uneinsehbarer Garten
- zusätzliche Bebauungs-/Erweiterungsmöglichkeiten auf dem Grundstück möglich nach Absprache mit der Baubehörde

Objektnummer: 25122099 - 86356 Neusäß

Alles zum Standort

Diese Immobilie befindet sich in attraktiver, ruhiger Lage im beliebten Neusäß – einem der gefragtesten Wohnorte im westlichen Umland von Augsburg. Die Umgebung bietet eine angenehme Kombination aus städtischem Komfort und naturnahem Lebensgefühl.

Vielfältige Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe: Ob entspannte Spaziergänge im nahegelegenen Kobelwald, Radtouren durch das idyllische Schmuttertal oder erholsame Stunden im beliebten Titania Erlebnisbad – hier kommt die Lebensqualität nicht zu kurz. Auch Sportbegeisterte finden ideale Bedingungen: Eine moderne Freizeitanlage mit Sportplätzen sowie zahlreiche Rad- und Laufwege laden zu Bewegung im Freien ein. Familien profitieren zudem von Spielplätzen, Vereinen und einem aktiven Gemeindeleben.

Der tägliche Bedarf ist bequem gedeckt – Einkaufsmöglichkeiten, eine Kindertagesstätte, Gastronomie und medizinische Einrichtungen sind schnell erreichbar.

Die Anbindung an das Zentrum von Neusäß sowie an die Stadt Augsburg ist durch Bus und Bahn ebenso gegeben wie durch die schnelle Erreichbarkeit der B17 oder A8.

Insgesamt bietet die Lage beste Voraussetzungen für ein ausgewogenes und aktives Leben in angenehmer Nachbarschaft – ideal für Familien, Paare und alle, die naturnahe Erholung mit urbaner Nähe verbinden möchten.

Objektnummer: 25122099 - 86356 Neusäß

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 1.1.2034.
Endenergiebedarf beträgt 208.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1958.
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 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.

Objektnummer: 25122099 - 86356 Neusäß

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse, 86150 Augsburg

Tel.: +49 821 - 50 89 062 1

E-Mail: augsburg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com