

Aichach

# Wohnparadies in Hanglage mit atemberaubendem Ausblick

????????? ??????????: 25122063\_1

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)????? ??????: 1.300.000 EUR • ??????????: ca. 228,62 m<sup>2</sup> • ?????????: 6 • ??????? ?????: 2.461 m<sup>2</sup>

??????? ????????: 25122063\_1 - 86551 Aichach

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

???????? ??????????: 25122063\_1 - 86551 Aichach

?? ??? ??????

???????? ??????????	25122063_1	????? ???????	1.300.000 EUR
????????????	ca. 228,62 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	????????????????
?????????	6	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????? ??? ??????????	3	?????????	???????
??????????	2	????????????	ca. 99 m <sup>2</sup>
????? ?????????????	1958	?????????	?????????, WC ????????????, ????????, ??????, ???????????????? ?????????, ?????????
?????? ?????????????	4 x ???????		

???????? ??????????: 25122063\_1 - 86551 Aichach

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

???? ????????????	ELECTRICITY	??????????????????	BEDARF
??????????????	21.05.2035	??????????????	
??????????????????		???????? ???????	99.60 kWh/m <sup>2</sup> a
???????? ???		??????????????	
???? ????????????	?????? ??????????????	?????????????	C
	????? / ??????	??????????????	
		??????????????	
		????? ??????????????	1958
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		??????????????????	

??????? ????????: 25122063\_1 - 86551 Aichach

?? ????????



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

**VP 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 Bäckerstraße | 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)

??????? ???????: 25122063\_1 - 86551 Aichach

?? ????????



??????? ???????: 25122063\_1 - 86551 Aichach

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

Geheimtipp in Aichach: Modernisierte Traumimmobilie in Hanglage mit atemberaubendem Ausblick.

Dieses exklusive Anwesen bietet großzügigen Wohnraum, lichtdurchflutete Räume, eine beeindruckende Dachterrasse. Der liebevoll gestaltete Garten mit beheiztem Pool, Teich und Obstbäumen lädt zum Entspannen ein. Zwei Doppelgaragen inklusive Wallbox sorgen für Komfort. Perfekt für alle, die naturnahes Wohnen mit modernem Luxus verbinden möchten.

Kontaktieren Sie uns für weitere Details.

??????? ????????: 25122063\_1 - 86551 Aichach

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

- Ortsrandlage am Feldrand
- Hanglage
- weitläufiges Grundstück
- ideale Raumaufteilung
- Einbauküche
- Einbauschränke
- uneinsehbarer Garten
- beheizter Pool
- gemauertes Gartenhaus
- Werkstatt mit Kühlhaus
- Außengehege für Kleintiere
- Teich
- PV-Analge
- 4 Garagen
- Wallbox

??????? ???????: 25122063\_1 - 86551 Aichach

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

Die altbayerische Herzogstadt Aichach liegt im Städtedreieck München - Augsburg - Ingolstadt idyllisch am Flüsschen Paar.

Aichach bietet Ihnen mit seinen rund 24.000 Einwohnern alle Geschäfte des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Drogerien, Apotheken, Bäcker, Metzger, Banken, Allgemeinmediziner und Fachärzte sowie ein renommiertes neues Krankenhaus. Auch ein Freibad sowie ein Hallenbad stehen zur Verfügung. Die historische Altstadt mit seinen vielseitigen Kneipen und Restaurants in den mittelalterlichen Gassen lädt zum romantischen Bummeln ein. Das nahe gelegene Unterwittelsbacher Schloss der Kaiserin Sissi bietet zahlreiche Ausstellungen und versetzt Sie zurück in eine prunkvolle Zeit.

Kindergärten und -krippen, Kitas sowie eine Grund - und Mittelschule als auch weiterführende Schulen (Realschule und Gymnasium) befinden sich ebenfalls hier.

Mit der nur in wenigen Minuten entfernten Regionalbahn gelangen Sie stressfrei in Richtung Augsburg (25 Min.) und Ingolstadt (35 Min.). Im ca. 10 Minuten entfernten Altomünster befindet sich ein S-Bahnanschluss. Bushaltestellen sowie Schulbusse sind fußläufig erreichbar. Über die ausgebaute B 300 und die nur wenige Kilometer entfernte Autobahn A8 erreichen Sie mit dem PKW in ca. 18 Minuten Augsburg oder in ca. 30 Minuten München. Mobilität auch ohne Auto ist hier gewährleistet.

Rund um Aichach finden Sie eine hügelige Landschaft mit zahlreichen Rad- und Wanderwegen, ein Walderlebnispfad bietet besondere Herausforderungen. Hier können Naturliebhaber ihre Freizeit aktiv gestalten oder sich bei langen Spaziergängen entspannen.

??????? ???????: 25122063\_1 - 86551 Aichach

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 21.5.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 99.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1958.  
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.

