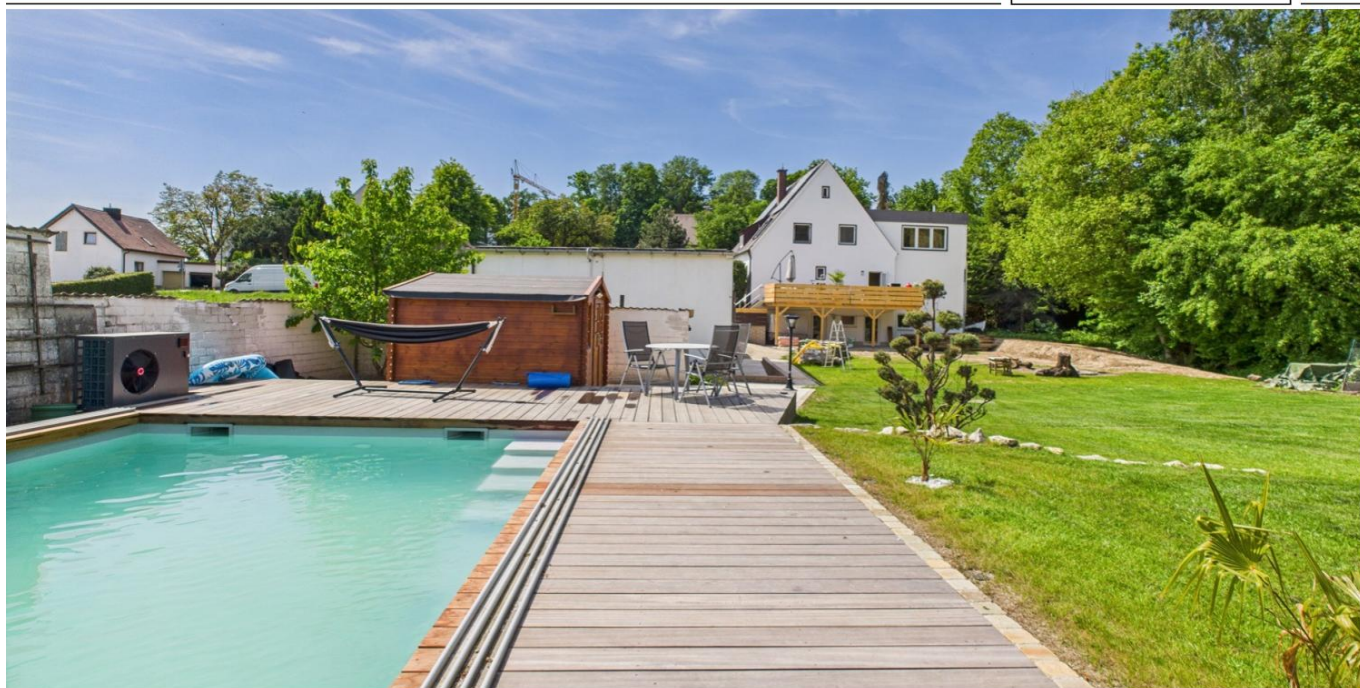


Aichach

Besonderes Wohnjuwel in Hanglage mit traumhaftem Ausblick

CODICE OGGETTO: 25122063



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 1.300.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 228,62 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.461 m²

CODICE OGGETTO: 25122063 - 86551 Aichach

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25122063 - 86551 Aichach

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25122063
Superficie netta	ca. 228,62 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1958
Garage/Posto auto	4 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.300.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 99 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 25122063 - 86551 Aichach

Dati energetici

Riscaldamento	ELECTRICITY
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	21.05.2035
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica

Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	99.60 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	C
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1958

CODICE OGGETTO: 25122063 - 86551 Aichach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25122063 - 86551 Aichach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25122063 - 86551 Aichach

La proprietà



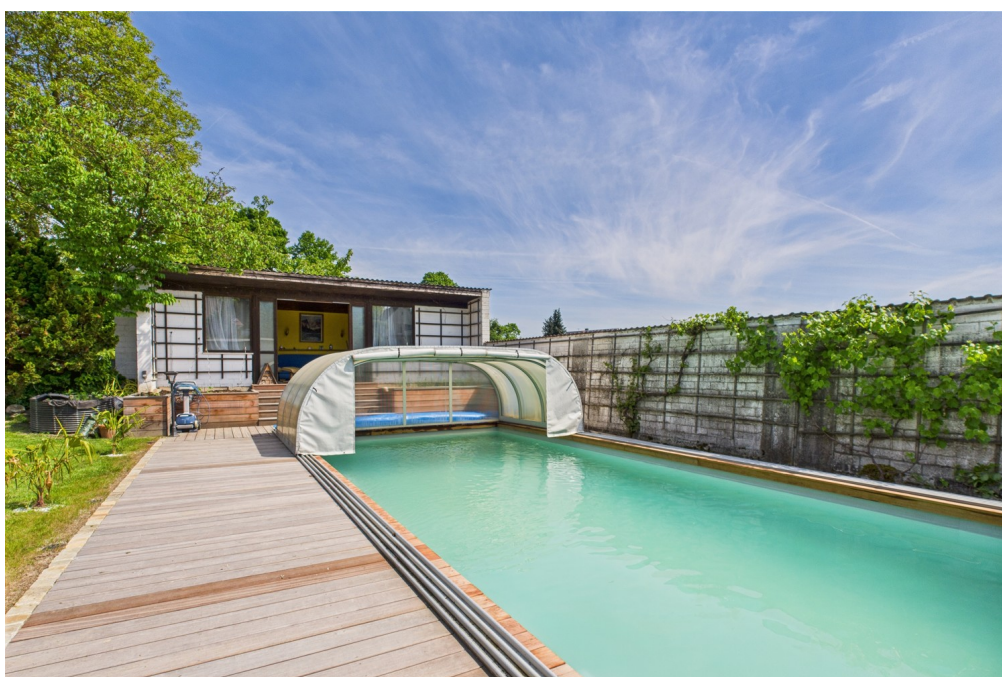
CODICE OGGETTO: 25122063 - 86551 Aichach

La proprietà



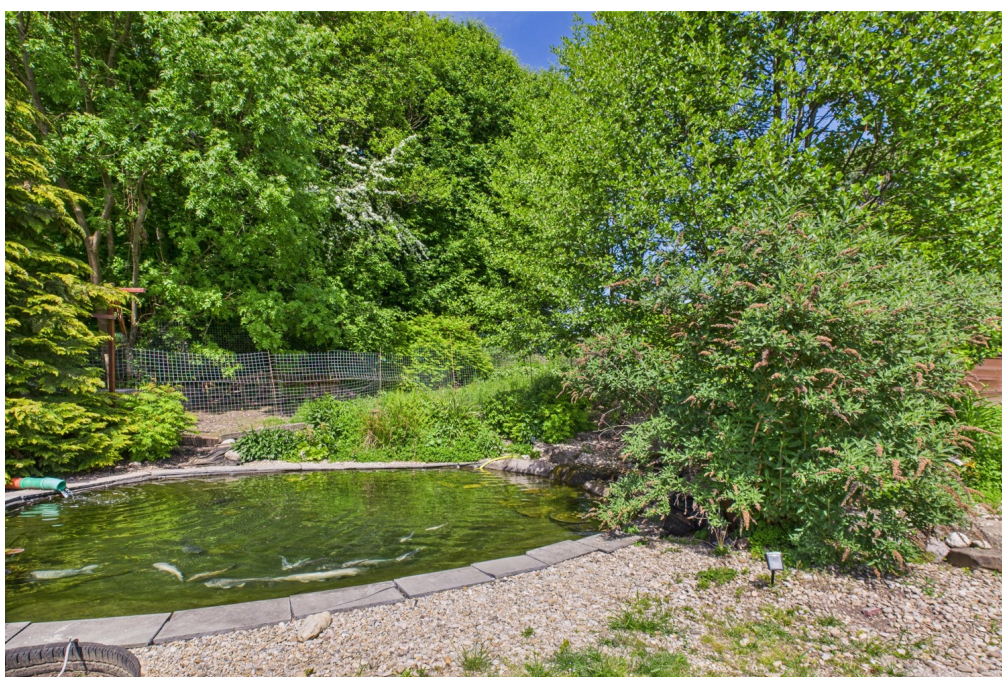
CODICE OGGETTO: 25122063 - 86551 Aichach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25122063 - 86551 Aichach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25122063 - 86551 Aichach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25122063 - 86551 Aichach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25122063 - 86551 Aichach

Una prima impressione

Diese modernisierte und äußerst interessante Immobilie präsentiert sich in idyllischer Hanglage in Aichach und bietet ein außergewöhnliches Wohnambiente mit viel Raum zur Entfaltung.

Das Anwesen besticht durch seine großzügige Aufteilung und die gelungene Verbindung von zeitloser Architektur mit modernen Ausstattungsdetails.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein offener, lichtdurchfluteter Wohnbereich mit Zugang zur überdachten Terrasse, die zum Verweilen und Entspannen einlädt. Der angrenzende Koch- und Essbereich mit praktischer Speisekammer überzeugt durch Funktionalität und Komfort. Vom Essbereich aus gelangen Sie direkt auf die Dachterrasse, von der sich ein beeindruckender Ausblick über das weitläufige Grundstück sowie ein toller Blick über die umliegenden Felder eröffnet.

Ein stilvolles Badezimmer mit Badewanne sowie ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Büro eignet, runden das Raumangebot auf dieser Ebene ab.

Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer, die alle mit hochwertigen Schreiner-Einbauschränken ausgestattet sind und somit viel Stauraum bieten. Das Elternschlafzimmer verfügt über einen eigenen Zugang zu einer weiteren Dachterrasse – perfekt für entspannte Stunden im Freien. Ein zusätzliches Badezimmer mit Dusche sorgt für Komfort auf dieser Etage.

Das Kellergeschoss bietet weitere nützliche Räumlichkeiten, darunter ein weiteres Badezimmer sowie eine zusätzliche Küche mit direktem Zugang zum Garten.

Der liebevoll gestaltete Garten lässt keine Wünsche offen: Ein beheizter Pool lädt zum Schwimmen und Erholen ein, während das gemauerte Gartenhaus vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Ein Teich, ein Kleintier-Außengehege, zahlreiche Obstbäume und Hochbeete vervollständigen das Angebot und schaffen eine grüne Oase direkt vor der Haustür.

Für Fahrzeuge stehen eine unterkellerte Doppelgarage mit Wallbox sowie eine weitere Doppelgarage zur Verfügung.

Dieses Haus vereint exklusives Wohnen in naturnaher Umgebung mit modernem Komfort und eignet sich ideal für Menschen, die Wert auf Individualität, Großzügigkeit und Lebensqualität legen.

CODICE OGGETTO: 25122063 - 86551 Aichach

Dettagli dei servizi

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

CODICE OGGETTO: 25122063 - 86551 Aichach

Tutto sulla posizione

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.

CODICE OGGETTO: 25122063 - 86551 Aichach

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 21.5.2035.
Endenergiebedarf beträgt 99.60 kwh/(m²*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 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.

CODICE OGGETTO: 25122063 - 86551 Aichach

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse, 86150 Augsburg

Tel.: +49 821 - 50 89 062 1

E-Mail: augsburg@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com