

Aystetten – Aystetten

# Helle 2-Zimmerwohnung mit Balkon und Garten

**CODICE OGGETTO: 25122090**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 283.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 60 m<sup>2</sup> • VANI: 2**

**CODICE OGGETTO: 25122090 - 86482 Aystetten – Aystetten**

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

**CODICE OGGETTO: 25122090 - 86482 Aystetten – Aystetten**

## A colpo d'occhio

CODICE	25122090	Prezzo d'acquisto	283.000 EUR
OGGETTO		Appartamento	Terrazze
Superficie netta	ca. 60 m <sup>2</sup>	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	2	Modernizzazione / Riqualficazione	2025
Camere da letto	1	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	1	Caratteristiche	Giardino / uso comune, Balcone
Anno di costruzione	1993		
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato, 12000 EUR (Vendita)		

CODICE OGGETTO: 25122090 - 86482 Aystetten – Aystetten

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo finale di energia	136.00 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	29.03.2030	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1993



CODICE OGGETTO: 25122090 - 86482 Aystetten – Aystetten

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25122090 - 86482 Aystetten – Aystetten

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25122090 - 86482 Aystetten – Aystetten

## La proprietà

A graphic showing a smartphone displaying a QR code and a desktop monitor displaying a real estate website interface.

**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

CODICE OGGETTO: 25122090 - 86482 Aystetten – Aystetten

## La proprietà



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**



**CODICE OGGETTO: 25122090 - 86482 Aystetten – Aystetten**

## Una prima impressione

Diese hell und gut geschnittene 2-Zimmerwohnung befindet sich in einer kleinen, ruhigen Eigentümergemeinschaft und überzeugt durch den Grundriss und eine ganz besondere Wohnqualität:

Der großzügige Balkon mit direktem Zugang zum eigenen Garten macht diese Wohnung zu einem echten Unikat.

Ob entspanntes Frühstück oder ein Glas Wein am Abend - hier genießen Sie Wohnen mit einem Hauch von Landhausgefühl.

Besonders hervorzuheben ist das großzügige, helle Wohnzimmer mit direktem Zugang zum sonnigen Balkon und zum eigenen Garten.

Die große Wohnküche bietet viel Platz zum Kochen als auch für den Esstisch .

Das Tageslichtbad ist mit Badewanne und separater Dusche ausgestattet und sorgt für zusätzlichen Komfort. Im Schlafzimmer genießen Sie Ruhe und den gewünschten Blick ins Grüne.

Die Wohnung ist derzeit gut und zuverlässig vermietet und eignet sich sowohl als Kapitalanlage mit langfristiger Perspektive oder für den Eigenbezug.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

**CODICE OGGETTO: 25122090 - 86482 Aystetten – Aystetten**

## Dettagli dei servizi

- ruhige Wohnlage
- in einer verkehrsberuhigten Sackgasse
- kleine Eigentümergemeinschaft
- eigener Garten
- Balkon
- Tageslichtbad
- helle Wohnküche mit Essbereich
- eigener Zugang in den Garten
- Rolläden
- barrierefreier Zugang zur Wohnung möglich
- eigener Keller mit Tageslicht
- Tiefgaragenstellplatz kann für 12.000 Euro zusätzlich erworben werden

**CODICE OGGETTO: 25122090 - 86482 Aystetten – Aystetten**

## Tutto sulla posizione

Dieses Wohnung liegt in einer bevorzugter Lage und in einer ruhigen Wohngegend von Aystetten, einem der beliebtesten Villenvororte Augsburgs. Auch im Capital Immobilienkompass wird diese Wohngegend als "sehr gut" ausgewiesen. Die Nähe zu Augsburg, kombiniert mit einer Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten (Radeln, Reiten, Wandern, etc) in grüner Umgebung an den nahe gelegenen Wäldern zeichnet diesen reizvollen Wohnort besonders aus. Die Gemeinde Aystetten ist an das öffentliche Verbundnetz des Augsburger Verkehrsverbundes (AVV) angeschlossen und kann über verschiedene Linien mit Regionalbussen erreicht werden, sodass die Augsburger Innenstadt bequem und stressfrei zu erreichen ist. Alle Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in wenigen Minuten fußläufig erreichbar. Mit Krippe, Kindergarten, Grundschule und Hort verfügt Aystetten über ideale Voraussetzungen für junge Familien. Die bestehenden Grundversorgungseinrichtungen sowie die gute Verkehrsanbindung und die hohe Wohnqualität machen Aystetten attraktiv. Zum Autobahnanschluss Stuttgart–München gelangen Sie in nur 3 km. Das Uniklinikum erreichen Sie in 8 Autominuten.

**CODICE OGGETTO: 25122090 - 86482 Aystetten – Aystetten**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 29.3.2030.  
Endenergieverbrauch beträgt 136.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

**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.



**CODICE OGGETTO: 25122090 - 86482 Aystetten – Aystetten**

## 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](mailto:augsburg@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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