

Aystetten – Aystetten

# RESERVIERT: Architektenhaus - hochwertig, großzügig und energieeffizient

Objektnummer: 24122018



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

KAUFPREIS: 1.250.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 220 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1.070 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24122018 - 86482 Aystetten – Aystetten

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

Objektnummer: 24122018 - 86482 Aystetten – Aystetten

## Auf einen Blick

Objektnummer	24122018	Kaufpreis	1.250.000 EUR
Wohnfläche	ca. 220 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Bauweise	Massiv
Zimmer	6	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	4	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Badezimmer	2		
Baujahr	1988		
Stellplatz	2 x Garage		

Objektnummer: 24122018 - 86482 Aystetten – Aystetten

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	LUFTWP	Endenergiebedarf	40.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	25.02.2034	Energie- Effizienzklasse	A
Befuerung	Luft/Wasser- Wärmepumpe		

Objektnummer: 24122018 - 86482 Aystetten – Aystetten

## Die Immobilie



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



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

Objektnummer: 24122018 - 86482 Aystetten – Aystetten

## Die Immobilie



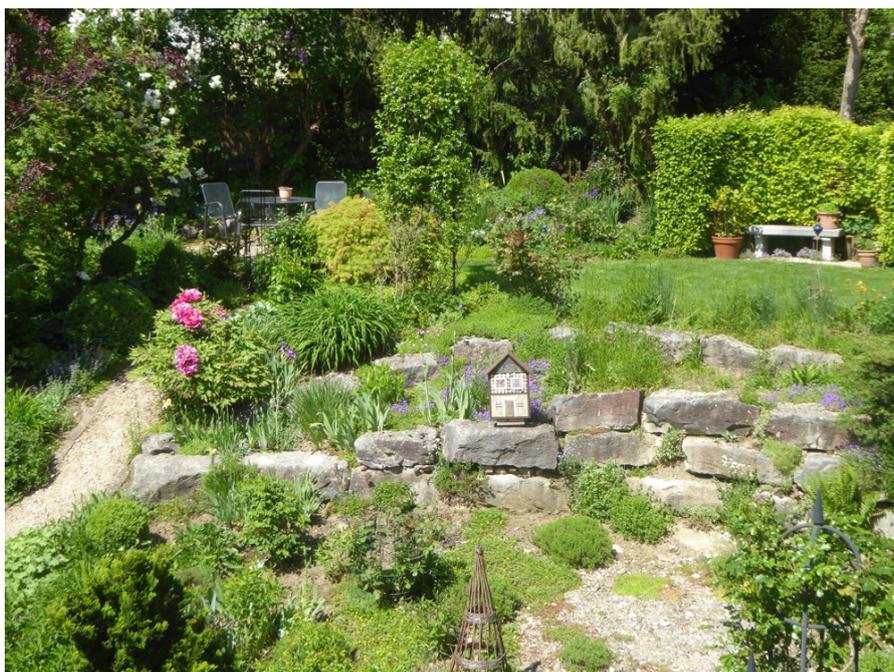
Objektnummer: 24122018 - 86482 Aystetten – Aystetten

## Die Immobilie



Objektnummer: 24122018 - 86482 Aystetten – Aystetten

## Die Immobilie



Objektnummer: 24122018 - 86482 Aystetten – Aystetten

## Die Immobilie



Objektnummer: 24122018 - 86482 Aystetten – Aystetten

## Die Immobilie



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2023

**Top-Makler Augsburg**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien**

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24

Objektnummer: 24122018 - 86482 Aystetten – Aystetten

## 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 Bäcker-gasse | 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)

**VON POLL**  
IMMOBILIEN

### Finden Sie Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Objektnummer: 24122018 - 86482 Aystetten – Aystetten

## Ein erster Eindruck

Das zentrale und offene Entrée heißt Sie bei diesem Architektenhaus großzügig willkommen. Eine klare, klassische und dennoch praktische Architektur gepaart mit einer sehr guten Ausstattung aus hochwertigen Materialien, kombiniert mit warmer Farbgestaltung, unterstreichen die Eleganz dieser Liegenschaft. Technisch ist dieses Haus auf hohem Niveau ausgestattet: Hier wird mit einer Wärmepumpenheizung und neuer Solaranlage geheizt, eine zusätzliche Photovoltaikanlage auf dem Dach der Doppelgarage und ein Batteriespeicher sorgen insgesamt für niedrige Energiekosten. Mit einer Wohnfläche von ca. 220 m<sup>2</sup> über zwei Ebenen finden Sie hier viel Platz für die Familie oder für ein Wohnen mit mehreren Generationen. Der großzügige und durch bodentiefe Fenster lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit Kamin stellt den Mittelpunkt dieser Immobilie dar. Der nahezu umlaufende Balkon erweitert das offene Raumgefühl. Viele warme Details wie der schöne Kachelofen erzeugen in ihrer Ausgewogenheit ein sehr harmonisches Wohnambiente. Insgesamt verfügt dieses Haus über zwei Bäder und 6 Zimmer. Im großzügigen Garten bieten Ihnen drei Terrassenbereiche ganztägig Sonnenmomente und ausreichend beschattete Räume, wenn gewünscht. Komplettiert wird das Gesamtangebot durch eine Doppelgarage inklusive Wallbox mit elektrischem Tor und dem Anbau eines hochwertigen Gartengerätehauses.

Objektnummer: 24122018 - 86482 Aystetten – Aystetten

## Ausstattung und Details

- beste und bevorzugte Wohnlage
- ruhig
- angenehme Nachbarbebauung
- großzügige Raumaufteilung
- auch als Mehrgenerationenhaus nutzbar
- Einliegerwohnung möglich
- Fußbodenheizung
- Kamin
- 2 Bäder
- Einbauküche
- 3 Terrassen im Garten
- großzügiger Balkon
- Wärmepumpenheizung mit neuer Solaranlage
- Batteriespeicher (Strom)
- Werkstatt
- Photovoltaik und Wallbox
- schön angelegter Garten
- Gewächshaus
- Gartengerätehaus
- Doppelgarage mit elektronischem Tor
- sehr niedrige Energiekosten

Objektnummer: 24122018 - 86482 Aystetten – Aystetten

## Alles zum Standort

Dieses Einfamilienhaus liegt in einer bevorzugter Lage 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.

Objektnummer: 24122018 - 86482 Aystetten – Aystetten

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.2.2034. Endenergiebedarf beträgt 40.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1988. Die Energieeffizienzklasse ist A. 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.

Objektnummer: 24122018 - 86482 Aystetten – Aystetten

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)