

Ried / Baidlkirch

# Reserviert: Großzügiges Einfamilienhaus in ruhiger Lage

Número de propiedad: 24122045



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

PRECIO DE COMPRA: 780.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 360,62 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 638 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 24122045 - 86510 Ried / Baidlkirch

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24122045 - 86510 Ried / Baidlkirch

## De un vistazo

Número de propiedad	24122045	Precio de compra	780.000 EUR
Superficie habitable	ca. 360,62 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Ocupación a partir de	Previo acuerdo	Método de construcción	Sólido
Habitaciones	7	Espacio utilizable	ca. 0 m <sup>2</sup>
Dormitorios	5	Características	Terraza, WC para invitados, Sauna, Chimenea, Cocina empotrada, Balcón
Baños	2		
Año de construcción	1998		
Tipo de aparcamiento	4 x Garaje		

Número de propiedad: 24122045 - 86510 Ried / Baidlkirch

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	FLUESSIGGAS	Consumo de energía final	93.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	19.09.2033	Clase de eficiencia energética	C

Número de propiedad: 24122045 - 86510 Ried / Baidlkirch

## La propiedad



Número de propiedad: 24122045 - 86510 Ried / Baidlkirch

## La propiedad



Número de propiedad: 24122045 - 86510 Ried / Baidlkirch

## La propiedad



Número de propiedad: 24122045 - 86510 Ried / Baidlkirch

## La propiedad



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2023

**Top-Makler Augsburg**



Höchstnote für

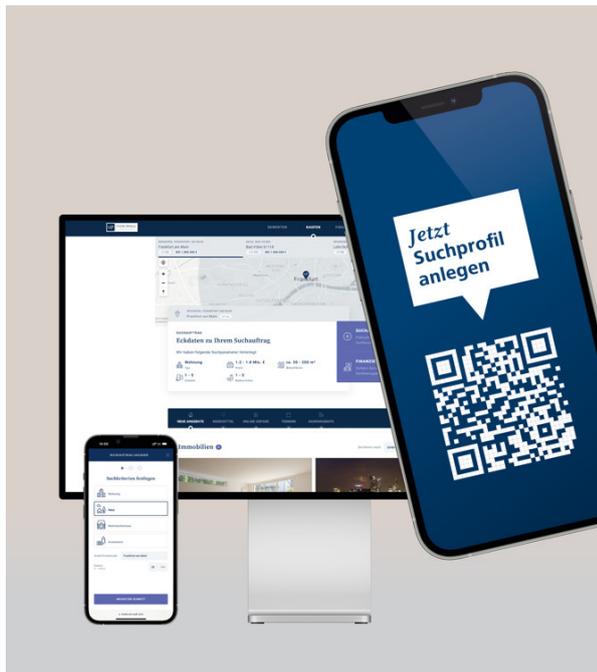
**von Poll Immobilien**

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24

Número de propiedad: 24122045 - 86510 Ried / Baidlkirch

## La propiedad



**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)

Número de propiedad: 24122045 - 86510 Ried / Baidlkirch

## Una primera impresión

Dieses großzügige Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 360 m<sup>2</sup> befindet sich auf einem ca. 700 m<sup>2</sup> großen Grundstück und wurde im Jahr 1998 erbaut. Das Haus ist in einem guten Zustand und besticht durch eine gehobene und einzigartige Ausstattungsqualität. Das Haus verfügt über insgesamt sieben Zimmer, darunter drei Schlafzimmer und zwei Badezimmer sowie ein Gäste-WC. Eine Terrasse und ein Balkon bieten Platz für gemütliche Stunden im Freien. Die Beheizung erfolgt über einen Kachelofen, eine Zentral- sowie Fußbodenheizung. Die Raumaufteilung ist optimal gestaltet und bietet genügend Platz für eine Familie. Die Zimmer sind hell und freundlich gestaltet, wodurch eine angenehme Wohnatmosphäre entsteht. Große Fensterflächen sorgen für ausreichend Tageslicht und bieten einen schönen Ausblick ins Grüne. Der großzügige Wohn- /Essbereich bietet ausreichend Platz und den direkten Zugang zur Terrasse. Highlight dieser Immobilie sind unter anderem der Weinkeller, der Wellnessbereich mit Whirlpool, Sauna und die Galerie im Obergeschoss. Das Grundstück um das Haus herum bietet ausreichend Platz für Gartenliebhaber, die hier ihre grüne Oase gestalten können. Eine gepflegte Außenanlage rundet das Gesamtbild des Anwesens ab und lädt zum Verweilen im Freien ein. Insgesamt präsentiert sich dieses Einfamilienhaus als attraktive Immobilie mit einer optimalen Raumaufteilung, gehobener Ausstattung und einem ansprechenden Grundstück. Ideal für Familien, die auf der Suche nach einem neuen Zuhause sind und Wert auf Komfort und Wohnqualität legen.

Número de propiedad: 24122045 - 86510 Ried / Baidlkirch

## Detalles de los servicios

- ruhige Lage
- optimale Raumaufteilung
- großer Wohn-/ Essbereich mit Einbauküche
- 2 moderne Tageslichtbäder mit Badewanne, WC und Waschbecken
- Gäste-WC
- Einbauküche
- Balkon
- Terrasse
- Weinkeller
- Whirlpool mit Wellnessbereich im Keller
- Galerie
- Kachelofen
- Fußbodenheizung
- Sauna
- Solaranlage
- Gartenteich
- Stauraum im Dachspitz zur individuellen Nutzung
- Doppelgarage mit angrenzender Werkstatt und weiteren Stellplätzen

**Número de propiedad: 24122045 - 86510 Ried / Baidlkirch**

## Todo sobre la ubicación

Dieses Objekt liegt in der beliebten Gemeinde Baidlkirch, die sich im Herzen einer malerischen Landschaft im Landkreis Aichach-Friedberg befindet. Die ruhige und familienfreundliche Nachbarschaft bietet eine angenehme Atmosphäre und ist ideal für alle, die ein Leben in einer naturnahen Umgebung suchen. Baidlkirch/Ried zeichnet sich durch eine hervorragende Infrastruktur, gute Verkehrsanbindungen und eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen aus. Durch die nahegelegene B2 und A8 eignet sich die Lage auch ideal für Pendler nach Augsburg (ca. 25 km) oder München (ca. 35 km). Die nächstgelegenen Bahnhöfe mit Zugverbindungen nach München und Augsburg befinden sich in Mering und Kissing, je 5 km entfernt.

Número de propiedad: 24122045 - 86510 Ried / Baidlkirch

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.9.2033. Endenergieverbrauch beträgt 93.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Flüssiggas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998. 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.

Número de propiedad: 24122045 - 86510 Ried / Baidlkirch

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Gabriele Gräf

---

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergasse 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)