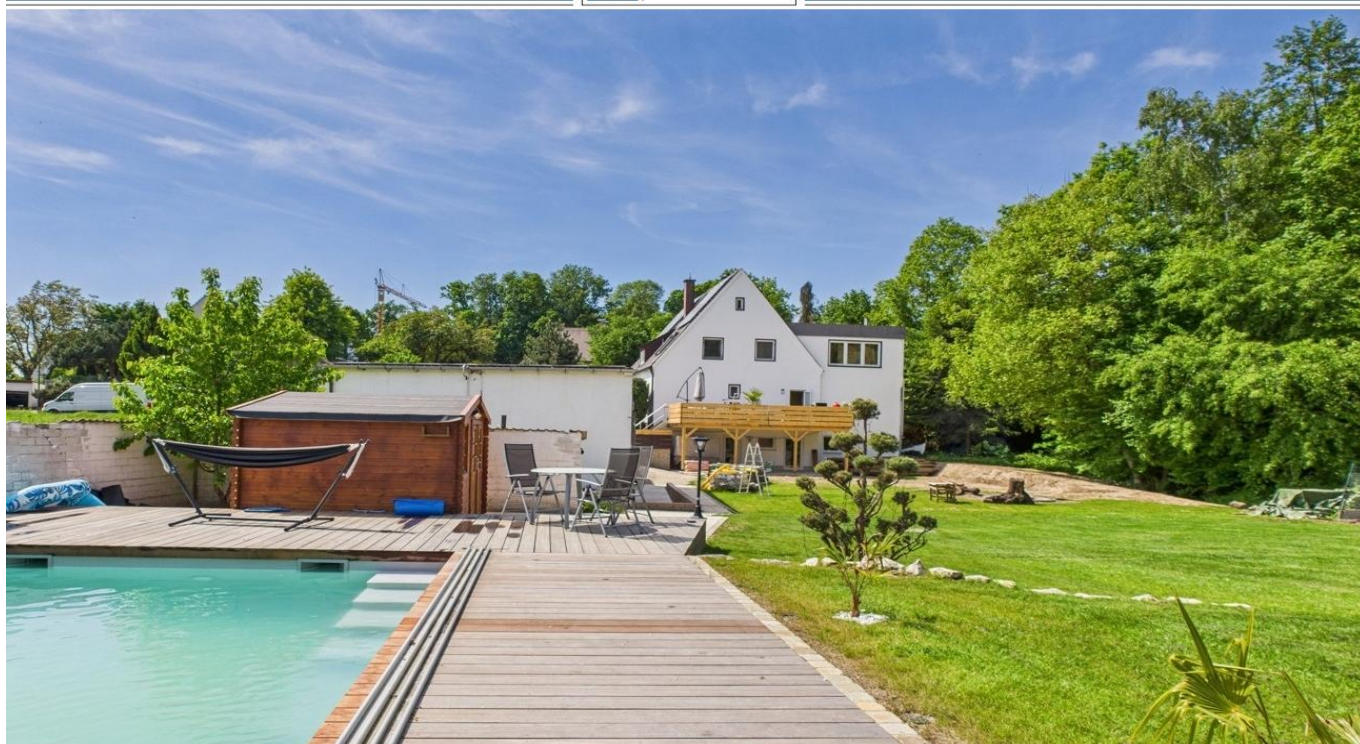


Aichach

Vivez en bordure d'un champ, avec piscine et jardin isolé.

CODE DU BIEN: 25122063



PRIX D'ACHAT: 780.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 223,89 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 2.461 m²

CODE DU BIEN: 25122063 - 86551 Aichach

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

CODE DU BIEN: 25122063 - 86551 Aichach

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25122063
Surface habitable	ca. 223,89 m ²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1958
Place de stationnement	4 x Garage

Prix d'achat	780.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 99 m ²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Piscine, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25122063 - 86551 Aichach

Informations énergétiques

Chauffage	Électricité
Certification énergétique valable jusqu'au	21.05.2035
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	99.60 kWh/m²a
Classement énergétique	C
Année de construction selon le certificat énergétique	1958

CODE DU BIEN: 25122063 - 86551 Aichach

La propriété



CODE DU BIEN: 25122063 - 86551 Aichach

La propriété



CODE DU BIEN: 25122063 - 86551 Aichach

La propriété



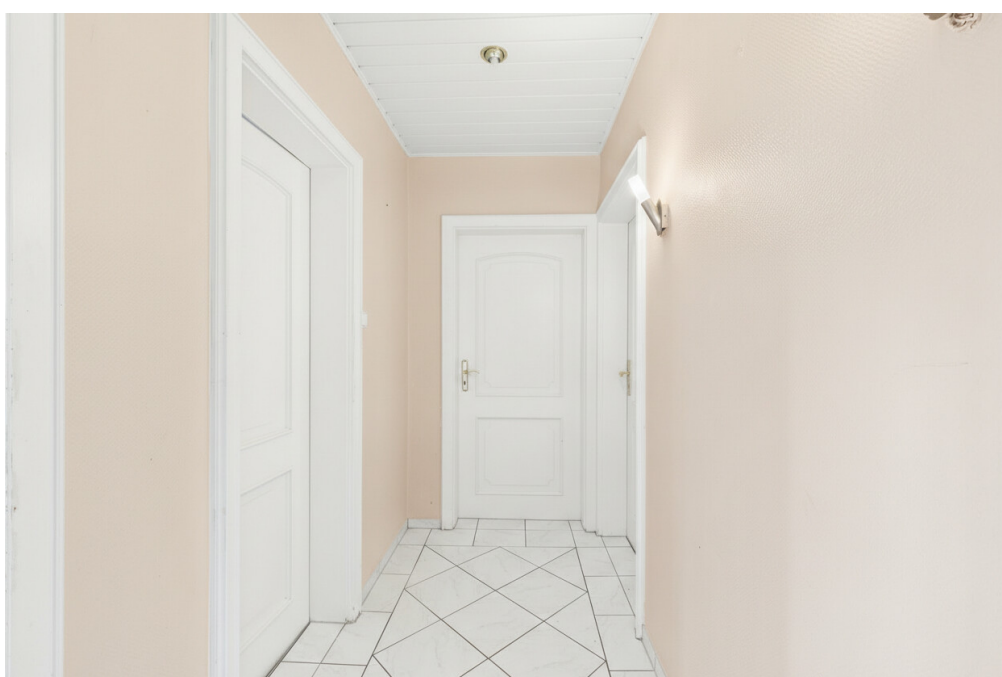
CODE DU BIEN: 25122063 - 86551 Aichach

La propriété



CODE DU BIEN: 25122063 - 86551 Aichach

La propriété



CODE DU BIEN: 25122063 - 86551 Aichach

La propriété



CODE DU BIEN: 25122063 - 86551 Aichach

La propriété



CODE DU BIEN: 25122063 - 86551 Aichach

La propriété



CODE DU BIEN: 25122063 - 86551 Aichach

La propriété



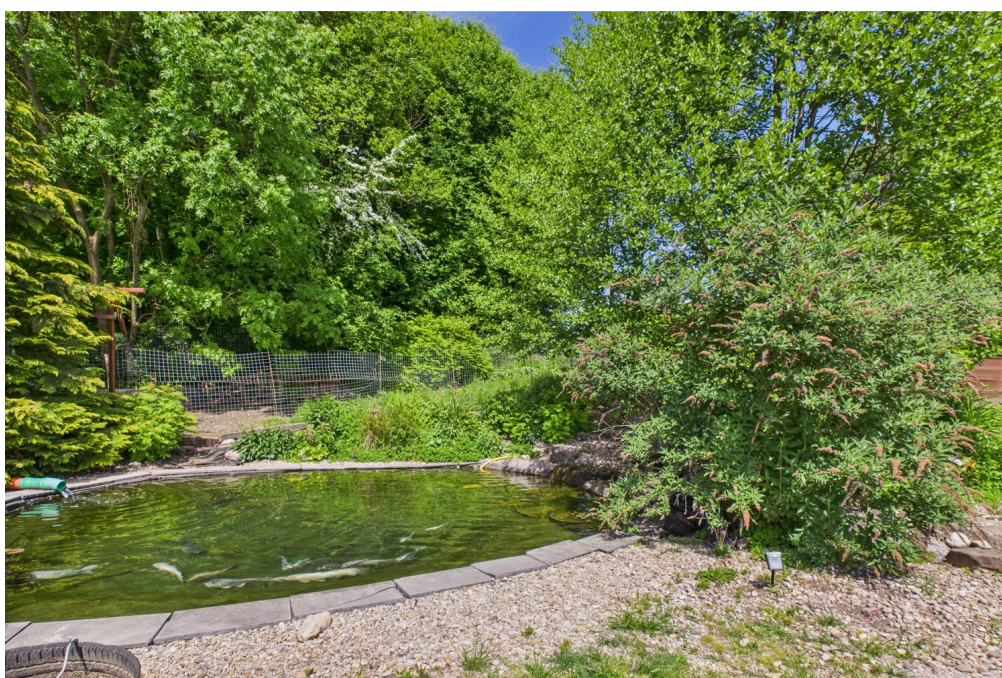
CODE DU BIEN: 25122063 - 86551 Aichach

La propriété



CODE DU BIEN: 25122063 - 86551 Aichach

La propriété



CODE DU BIEN: 25122063 - 86551 Aichach

La propriété



CODE DU BIEN: 25122063 - 86551 Aichach

La propriété



CODE DU BIEN: 25122063 - 86551 Aichach

La propriété



VP VON POLL IMMOBILIEN

Finden Sie Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Capital

MAKLER-KOMPASS
WOHNEN

Top-Makler Augsburg

★★★★★

Höchstnote für
von Poll Immobilien

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25
GÜLTIG BIS: 10/26

CODE DU BIEN: 25122063 - 86551 Aichach

La propriété



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 Bäckergasse | 86150 Augsburg | augsburg@von-poll.com

Leading REAL ESTATE
COMPANIES
OF THE WORLD

www.von-poll.com/augsburg

CODE DU BIEN: 25122063 - 86551 Aichach

Une première impression

Cette propriété modernisée et très recherchée est située sur un coteau idyllique à Aichach et offre un cadre de vie exceptionnel avec de vastes espaces. La propriété impressionne par son agencement généreux et l'alliance réussie d'une architecture intemporelle et d'équipements modernes. Au rez-de-chaussée, vous trouverez un espace de vie ouvert et lumineux donnant accès à une terrasse couverte, idéale pour se détendre. La cuisine et la salle à manger attenantes, avec un cellier pratique, offrent à la fois fonctionnalité et confort. Depuis la salle à manger, vous accédez directement à la terrasse sur le toit, qui offre une vue imprenable sur le vaste terrain et les magnifiques paysages environnants. Une élégante salle de bains avec baignoire et une pièce supplémentaire, idéale pour un bureau, complètent l'espace de vie de ce niveau. À l'étage, trois chambres, toutes équipées de placards sur mesure de haute qualité, offrent un grand espace de rangement. La chambre principale dispose de son propre accès à une autre terrasse sur le toit, parfaite pour se détendre en plein air. Une salle de bains supplémentaire avec douche ajoute au confort de cet étage. Le sous-sol offre des pièces supplémentaires utiles, dont une autre salle de bains et une cuisine séparée avec accès direct au jardin. Le jardin paysager, soigneusement aménagé, offre un cadre idyllique : une piscine chauffée invite à la baignade et à la détente, tandis que la maison de jardin en briques se prête à de multiples usages. Un bassin, un enclos extérieur pour petits animaux, de nombreux arbres fruitiers et des parterres surélevés complètent cet ensemble et créent une oasis de verdure aux portes de la maison. Un garage double avec box de rangement et sous-sol, ainsi qu'un autre garage double, sont disponibles pour les véhicules. Cette maison allie un cadre de vie exclusif en pleine nature au confort moderne et est idéale pour les personnes qui apprécient l'individualité, l'espace et la qualité de vie.

CODE DU BIEN: 25122063 - 86551 Aichach

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 25122063 - 86551 Aichach

Tout sur l'emplacement

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 ausgebauten 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.

CODE DU BIEN: 25122063 - 86551 Aichach

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25122063 - 86551 Aichach

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse, 86150 Augsburg

Tel.: +49 821 - 50 89 062 1

E-Mail: augsburg@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com