

Obergriesbach - Aichach

Neuwertige Doppelhaushälfte - modernes Wohnen mit Weitblick

Codice oggetto: 26122082



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 659.500 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 110 m² • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 369 m²

Codice oggetto: 26122082 - 86573 Obergriesbach - 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: 26122082 - 86573 Obergriesbach - Aichach

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26122082
Superficie netta	ca. 110 m ²
Tipologia tetto	a padiglione
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	2021
Garage/Posto auto	2 x Garage

Prezzo d'acquisto	659.500 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26122082 - 86573 Obergriesbach - Aichach

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Tele	Consumo energetico	60.50 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	07.05.2032	Classe di efficienza energetica	B
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2021

Codice oggetto: 26122082 - 86573 Obergriesbach - Aichach

La proprietà



Codice oggetto: 26122082 - 86573 Obergriesbach - Aichach

La proprietà



Codice oggetto: 26122082 - 86573 Obergriesbach - Aichach

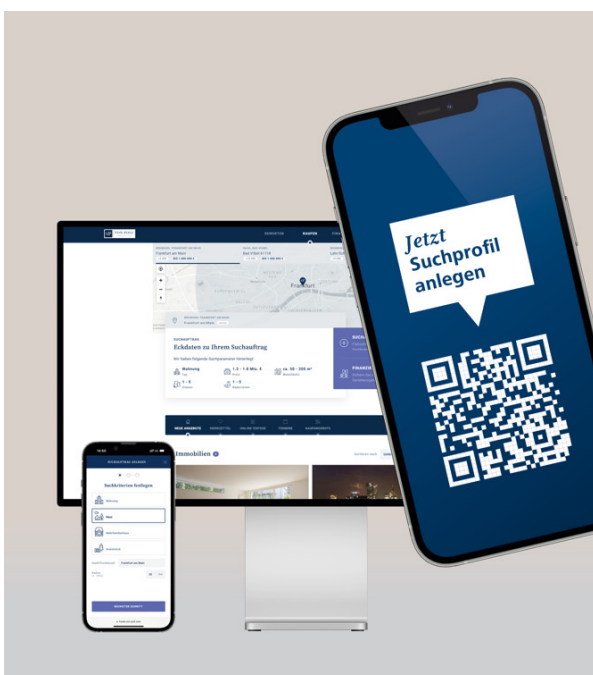
La proprietà



Codice oggetto: 26122082 - 86573 Obergriesbach - Aichach

La proprietà





VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Codice oggetto: 26122082 - 86573 Obergriesbach - Aichach

La proprietà

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 Bäcker-gasse | 86150 Augsburg | augsburg@von-poll.com

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com/augsburg

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

Codice oggetto: 26122082 - 86573 Obergriesbach - Aichach

Una prima impressione

Diese neuwertige Doppelhaushälfte aus dem Jahr 2021 vereint moderne Architektur, hochwertige Ausstattung und energieeffizientes Wohnen auf rund 110 m² Wohnfläche. Auf einem 369 m² großen Grundstück bietet sie ein stilvolles Zuhause für Familien und Paare mit gehobenen Ansprüchen.

Der offene Wohn-, Ess- und Kochbereich bildet das Herzstück des Hauses. Bodentiefe Fenster sorgen für lichtdurchflutete Räume und ein großzügiges Wohngefühl. Von hier aus gelangen Sie auf die sonnige Terrasse mit unverbaubarem Blick über die angrenzenden Felder. Der liebevoll angelegte Garten, der über eine Treppe erreichbar ist, lädt zum Entspannen und Verweilen ein.

Auch technisch überzeugt die Immobilie: Die energieeffiziente Bauweise, Fußbodenheizung, Nahwärme und eine kontrollierte Wohnraumlüftung gewährleisten hohen Wohnkomfort und dauerhaft niedrige Energiekosten.

Der vollständig unterkellerte Bereich schafft wertvolle Nutzfläche. Ein beheizter Hobby- oder Arbeitsraum mit Tageslicht und Fußbodenheizung eignet sich ideal als Homeoffice, Fitness- oder Gästezimmer.

Abgerundet wird das Angebot durch eine großzügige Doppelgarage sowie einen außergewöhnlich großen Stellplatz, der ausreichend Platz für ein Wohnmobil, Anhänger oder weitere Fahrzeuge bietet.

Diese Immobilie überzeugt mit hochwertiger Ausstattung, durchdachter Architektur und einer ruhigen Wohnlage mit unverbaubarem Blick ins Grüne – ein Zuhause mit nachhaltigem Wohnwert.

Codice oggetto: 26122082 - 86573 Obergriesbach - Aichach

Dettagli dei servizi

- ruhige Lage
- optimale Raumaufteilung
- hochwertige Ausstattung
- Fußbodenheizung
- Kamin wäre möglich
- Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Balkon
- Terrasse
- Doppelgarage
- großer Parkplatz für Wohnmobil
- derzeit vermietet

Codice oggetto: 26122082 - 86573 Obergriesbach - Aichach

Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage in der Gemeinde Obergriesbach im Landkreis Aichach-Friedberg. Die Umgebung ist geprägt von Einfamilienhäusern, gepflegten Gärten und einer insgesamt familiären, entspannten Nachbarschaftsstruktur. Durch die geringe Verkehrsbelastung bietet der Standort ein besonders angenehmes und sicheres Wohnumfeld mit hohem Erholungswert.

Obergriesbach selbst zeichnet sich durch seine naturnahe Lage im bayerischen Umland aus. Felder, Wiesen und kleinere Waldgebiete befinden sich in unmittelbarer Umgebung und schaffen eine attraktive Kombination aus Ruhe und Naturverbundenheit. Gleichzeitig sind die alltäglichen Versorgungsmöglichkeiten sowie Schulen und Einrichtungen in den umliegenden Orten schnell erreichbar, sodass die Lage sowohl für Familien als auch für Berufspendler interessant ist.

Die Verkehrsanbindung ist trotz der ländlichen Prägung gut ausgebaut. Über das regionale Straßennetz bestehen kurze Wege nach Aichach und Augsburg, wodurch wichtige Wirtschafts- und Versorgungszentren zügig erreicht werden können. Zudem ist der nahegelegene Bahnhof ein klarer Vorteil: Von dort bestehen regelmäßige Verbindungen in Richtung Augsburg und Ingolstadt, was insbesondere für Pendler eine attraktive Anbindung darstellt. Ergänzt wird dies durch Busverbindungen in die umliegenden Gemeinden.

Insgesamt bietet die Lage eine gelungene Kombination aus ruhigem Wohnen im Grünen und einer dennoch guten Anbindung an die umliegenden Städte und Infrastrukturpunkte.

Codice oggetto: 26122082 - 86573 Obergriesbach - Aichach

Ulteriori informazioni

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 Handelsregistersauszugs, 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: 26122082 - 86573 Obergriesbach - 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