Ustersbach

Ein Zuhause mit weitläufigem Grundstück mit zusätzlichem Bauplatz – Platz für Wohnen, Arbeiten und mehr in Ustersbach

Número da propriedade: 25122035

PREÇO DE COMPRA: 0 EUR • ÁREA: ca. 167 m² • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 2.095 m²

Número da propriedade: 25122035 - 86514 Ustersbach

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25122035 - 86514 Ustersbach

Numa vista geral

Número da propriedade	25122035
Área	ca. 167 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	6
Quartos	3
Casas de banho	1
Ano de construção	1978
Tipo de estacionamento	3 x Car port, 1 x Garagem

Preço de compra	Sob consulta
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Cozinha embutida

Número da propriedade: 25122035 - 86514 Ustersbach

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	**Aquecimento central**
Fonte de Energia	**Óleo**
Certificado Energético válido até	**26.01.2033**
Aquecimento	**Petróleo**

Certificado Energético	**Certificado de consumo de energia**
Consumo final de energia	**173.90 kWh/m²a**
Classificação energética	**F**
Ano de construção de acordo com o certificado energético	**1978**

Número da propriedade: 25122035 - 86514 Ustersbach

O imóvel

Número da propriedade: 25122035 - 86514 Ustersbach

O imóvel

Número da propriedade: 25122035 - 86514 Ustersbach

O imóvel

Número da propriedade: 25122035 - 86514 Ustersbach

O imóvel

Número da propriedade: 25122035 - 86514 Ustersbach

Uma primeira impressão

In bester Nachbarschaft von Ustersbach erwartet Sie dieses charmante Einfamilienhaus mit individuell nutzbarer Gewerbefläche auf einem weitläufigen Areal von 2095 m². Das große Grundstück bietet nicht nur ausreichend Platz für Ihr Zuhause, sondern auch Potenzial für eine mögliche Erweiterung, was zusätzliche Gestaltungsmöglichkeiten eröffnet.

Dank der praktischen Raumaufteilung lässt sich das Haus sowohl für den Eigennutz als auch zur Kapitalanlage vielseitig nutzen. Besonders für Familien oder einen Mehrgenerationenhaushalt ist diese Immobilie hervorragend geeignet, da sie durch ihre Größe sowie die Nähe zur Uniklinik, Schulen und Kitas besticht.

Das Erdgeschoss empfängt Sie freundlich und einladend. Es ist sowohl von der Gewerbeseite als auch vom Wohnbereich zugänglich. Diese Etage umfasst einen offenen Wohn-, Ess- und Kochbereich mit direktem Zugang zur Terrasse sowie ein Gäste-WC. Die angrenzende Gewerbefläche bietet zwei separate, großzügige Räume, ein Büro und ein weiteres WC – ideal für Ihre geschäftlichen Vorhaben.

Über das offene Treppenhaus gelangen Sie in die obere Etage des Hauses, wo sich drei gemütliche Schlafzimmer, sowie ein modernes Tageslichtbad befinden. Der ausgebaute Dachspitz bietet zusätzlichen Raum, den Sie nach Ihren Vorstellungen gestalten können.

Im Untergeschoss finden Sie den Heiz- und Waschraum sowie ein weiteres Zimmer. Der Keller bietet zudem eine geräumige Lagermöglichkeit mit direkter Zufahrt durch ein Rolltor für den PKW, was das Be- und Entladen äußerst komfortabel macht.

Eine Garage und drei Carports runden dieses attraktive Immobilienangebot ab.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme über das Kontaktformular.

Número da propriedade: 25122035 - 86514 Ustersbach

Detalhes do equipamento

- Wohngebiet
- großzügiges Grundstück kann zusätzlich bebaut werden
- ideale Raumaufteilung
- Einbauküche
- Gäste-WC
- ausgebauter Dachspitz
- Terrasse
- Garage
- drei Carports
- separate Gewerbefläche mit eigenem Eingang und Zugang zum Haus
- Energiedaten Gewerbe:
Energieverbrauchsausweis, Endenergieverbrauch Wärme: 90,9 kWh/m²a, Endenergieverbrauch Strom: 4,3 kWh/m²a, wesentlicher Energieträger Öl, Strom, BJ laut Energieausweis: 1978
Modernisierungen / Sanierungen:
2021:
*** Ölbrenner**
2019:
*** Haustüre**
*** Bäder**
*** Wasserleitungen**
*** Fassade gestrichen**
*** Bodenbeläge im ganzen Haus**
*** Fenster im Obergeschoss**
2025:
*** neue Fenster im Erdgeschoss**

Número da propriedade: 25122035 - 86514 Ustersbach

Tudo sobre a localização

Ustersbach liegt inmitten des Naturparks Augsburg Westliche Wälder, ca. 22 km westlich von Augsburg Mitte . Die geographische Lage Ustersbachs wird durch die Hügelkette geprägt, die den Südrand der Reischenau definiert.

Ustersbach ist eine Gemeinde im schwäbischen Landkreis Augsburg. Die Gemeinde ist Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Gessertshausen. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Kindergarten und Schulen befinden sich im näheren Umkreis.

Durch das Gemeindegebiet verlaufen die Bundesstraße 300 und die Bahnstrecke Augsburg–Ulm. Sie erreichen die A 8 über die nächstgelegenen Autobahnanschlussstellen Zusmarshausen und Adelsried.

Número da propriedade: 25122035 - 86514 Ustersbach

Outras informações

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 da propriedade: 25122035 - 86514 Ustersbach

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergasse, 86150 Augsburg
Tel.: +49 821 - 50 89 062 1
E-Mail: augsburg@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com