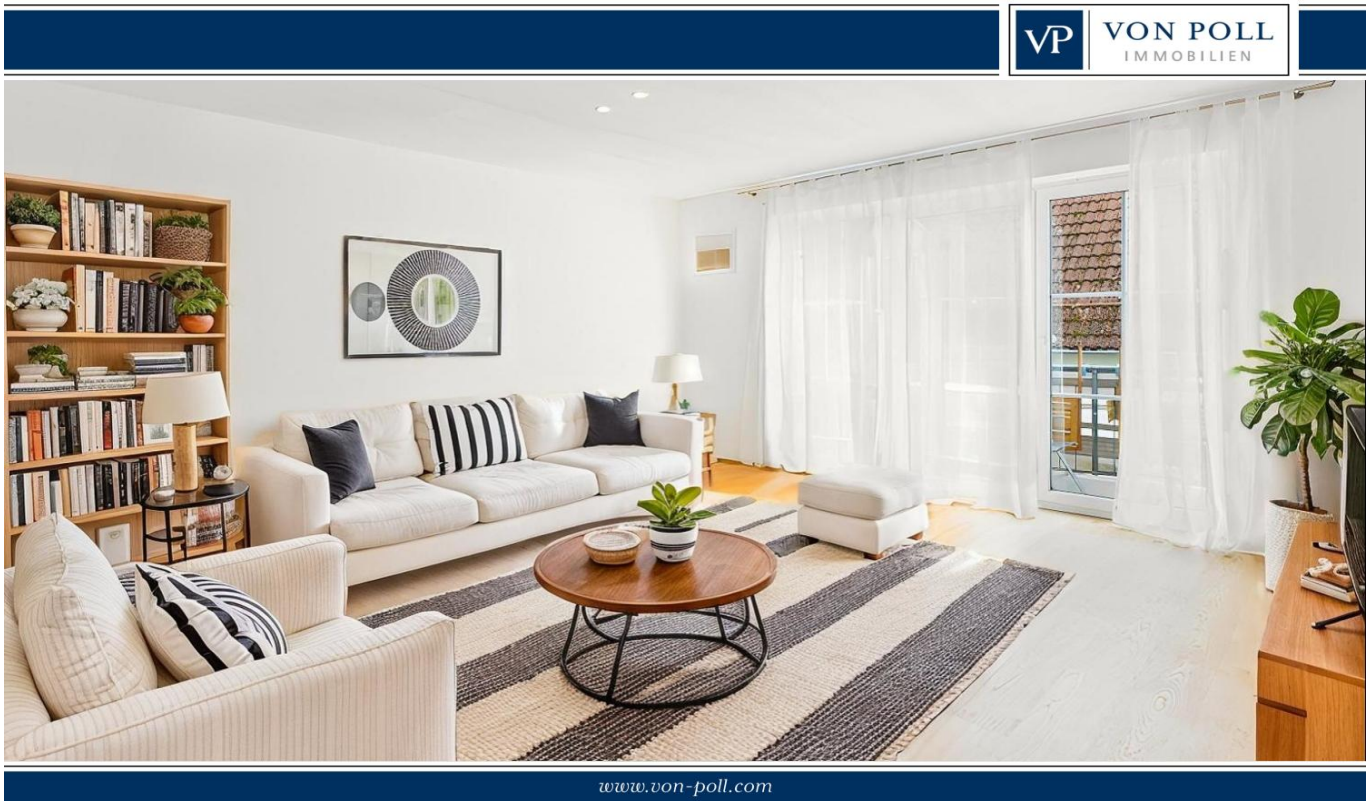
Welden – Welden

Maisonettewohnung mit Charme - sofort einziehen und wohlfühlen

Objektnummer: 25122053



KAUFPREIS: 455.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 128 m² • **ZIMMER:** 5

Objektnummer: 25122053 - 86465 Welden – Welden

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

Objektnummer: 25122053 - 86465 Welden – Welden

Auf einen Blick

Objektnummer	25122053
Wohnfläche	ca. 128 m²
Etage	2
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1993
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 12000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	455.000 EUR
Wohnungstyp	Maisonette
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 6 m²
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

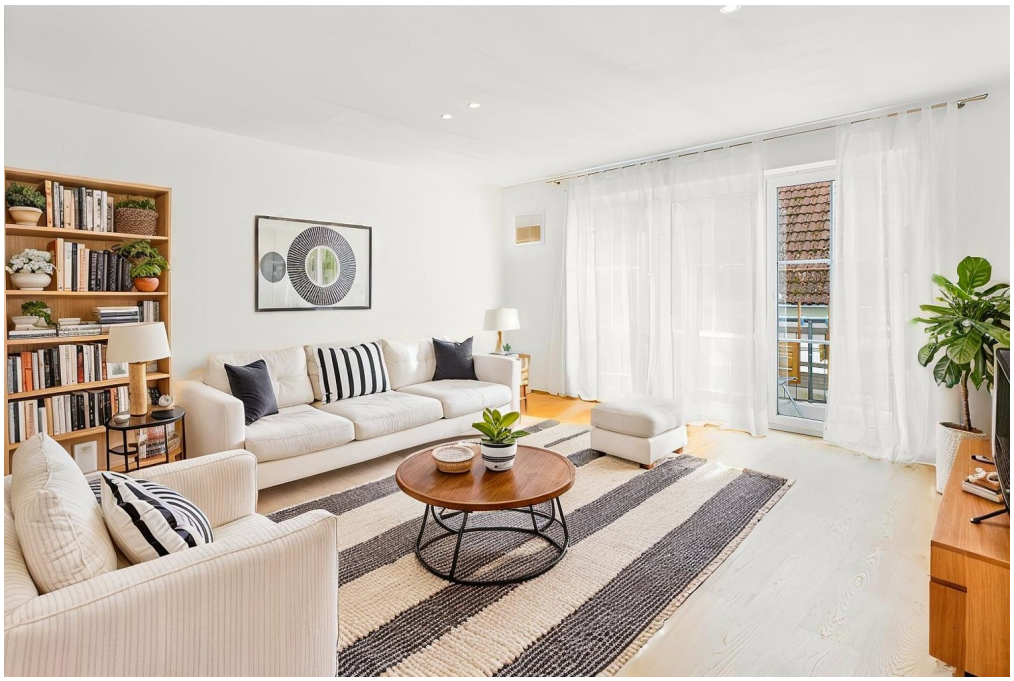
Objektnummer: 25122053 - 86465 Welden – Welden

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer	Endenergie-verbrauch	139.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	17.01.2028	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1998

Objektnummer: 25122053 - 86465 Welden – Welden

Die Immobilie



Objektnummer: 25122053 - 86465 Welden – Welden

Die Immobilie

Objektnummer: 25122053 - 86465 Welden – Welden

Die Immobilie

Objektnummer: 25122053 - 86465 Welden – Welden

Die Immobilie

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

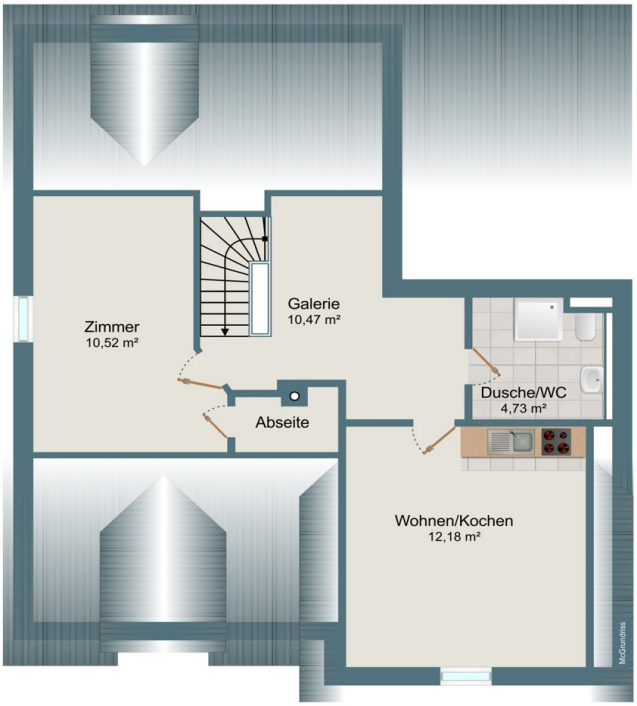
Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD | www.von-poll.com/augsburg

Objektnummer: 25122053 - 86465 Welden – Welden

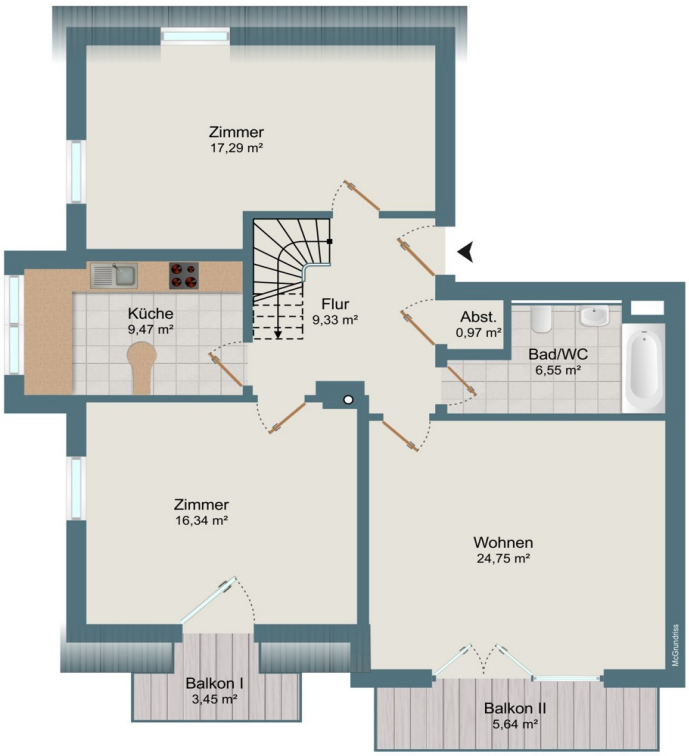
Die Immobilie

Objektnummer: 25122053 - 86465 Welden – Welden

Grundrisse



Dachgeschoss



2. Obergeschoss

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25122053 - 86465 Welden – Welden

Ein erster Eindruck

Herzlich willkommen in dieser bezaubernden Maisonettewohnung im 2. Obergeschoss in Welden. Diese lichtdurchflutete Wohnung vereint modernen Komfort mit einem gemütlichen Ambiente und bietet auf zwei Etagen viel Raum für ein angenehmes Zuhause. Im unteren Geschoss finden Sie ein großzügiges Wohnzimmer, das viel Tageslicht hereinlässt und direkten Zugang zu einem Balkon bietet – perfekt für entspannte Stunden im Freien. Das Schlafzimmer, ebenfalls mit Balkon ausgestattet, lädt zum Erholen und Träumen ein. Eine praktische Speisekammer bietet ausreichend Stauraum für Lebensmittel und Haushaltsutensilien. Der Kochbereich ist mit einer Einbauküche ausgestattet, die sowohl funktional als auch stilvoll gestaltet ist und das Kochen zum Vergnügen macht. Das Badezimmer im Erdgeschoss ist mit einer Badewanne versehen und lädt zum Entspannen ein. Für Familien mit Kindern steht ein geräumiges Kinderzimmer zur Verfügung, das viel Raum für Spiel und Kreativität bietet. Über eine elegante Holztreppe gelangen Sie in die obere Etage, welche mit einem großzügigen Flur und zwei weiteren Räumen aufwertet – ideal als Arbeitszimmer, Gästezimmer oder Hobbyraum. Das Badezimmer auf dieser Ebene wurde 2022 hochwertig saniert und besticht durch eine moderne ebenerdige Dusche sowie ein Fenster, das für angenehmes Tageslicht sorgt. Diese Maisonettewohnung besticht durch ihre helle, freundliche Atmosphäre und den durchdachten Grundriss. Sie vereint stilvolles Wohnen mit Funktionalität – perfekt für alle, die sich hier ihr persönliches Zuhause schaffen möchten. Zur Immobilie gehören außerdem ein Außenstellplatz sowie ein Tiefgaragenstellplatz (zzgl. 12.000,00 €), die bequemes und stressfreies Parken ermöglichen.

Objektnummer: 25122053 - 86465 Welden – Welden

Ausstattung und Details

- Ruhige Lage
- hervorragende Verkehrsanbindung
- lichtdurchflutete Räumlichkeiten
- Einbauküche
- Speisekammer
- 2 Bäder mit Badewanne und Dusche
- zusätzlicher Küchenanschluss auf der oberen Etage
- 2 Balkone
- Abgeschlossenes Kellerabteil
- Tiefgaragenstellplatz (zzgl. 12.000,00 €)
- Außenstellplatz

Objektnummer: 25122053 - 86465 Welden – Welden

Alles zum Standort

Welden im Holzwinkel bietet das, was in großen Ballungszentren oft fehlt: Ein Leben mit maximaler Work-Life-Balance in einer sehr lebens- und liebenswerten Region. Dazu kommt die perfekte Anbindung an die Autobahn A 8 Stuttgart — München ebenso wie die vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs. Rad- und Wanderwege mit verschiedensten Wegenetzen in und rund um Welden vervollständigen das Freizeitangebot ebenso wie die unmittelbare Nähe zum Naturpark Westliche Wälder. Gut entwickelte Naherholungsmöglichkeiten wie Süddeutschlands größter LandArtPark in Bonstetten oder der Meditationsweg, der direkt bei der Klostergasse in Welden beginnt, gibt es viele in der Region Holzwinkel. Mit dem Ludwig-Ganghofer-Lausbubenweg aber auch dem Erlebnis-Radweg Landwirtschaft ist auch für die Kleinen und Familien viel geboten. Kinder sind im örtlichen Kindergarten sowie in der Grund- und Mittelschule Welden gut aufgehoben. Weiterführende Schulen sind im Umkreis von 10— 20 km zu finden.

Objektnummer: 25122053 - 86465 Welden – Welden

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.1.2028. Endenergieverbrauch beträgt 139.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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: 25122053 - 86465 Welden – Welden

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergasse Augsburg
E-Mail: augsburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com