

Adelsried

Barrierefreie 3-Zimmerwohnung mit bodentiefen Fenstern und 2 Bädern

Property ID: 25122071



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 340.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 80,75 m² • ROOMS: 3

Property ID: 25122071 - 86477 Adelsried

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25122071 - 86477 Adelsried

At a glance

Property ID	25122071
Living Space	ca. 80,75 m ²
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	2021

Purchase Price	340.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2021
Condition of property	First occupancy
Construction method	Solid
Equipment	Guest WC, Balcony

Property ID: 25122071 - 86477 Adelsried

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	29.90 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	16.08.2031	Energy efficiency class	A+
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2021

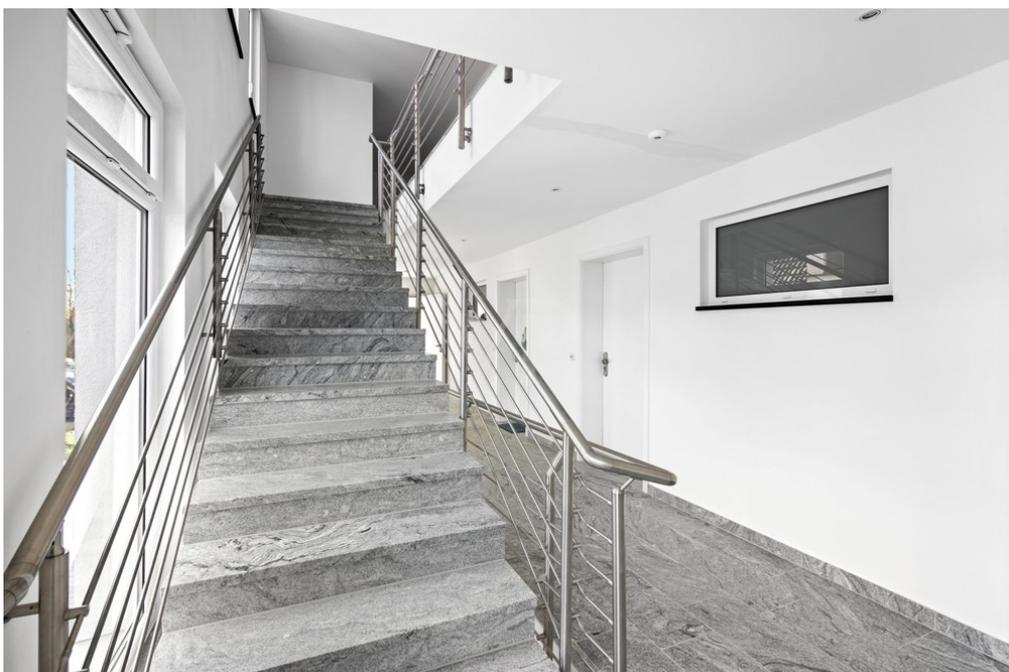
Property ID: 25122071 - 86477 Adelsried

The property



Property ID: 25122071 - 86477 Adelsried

The property



Property ID: 25122071 - 86477 Adelsried

The property



**VP VON POLL
IMMOBILIEN**

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Capital

—  —

MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2024

Top-Makler Augsburg

★ ★ ★ ★ ★

Höchstnote für
von Poll Immobilien

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 09/25

Property ID: 25122071 - 86477 Adelsried

The property



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

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com/augsburg

Property ID: 25122071 - 86477 Adelsried

A first impression

Diese elegante 3-Zimmerwohnung bietet komfortables Wohnen auf ganzer Linie in einer kleinen, gepflegten Eigentümergeinschaft. Ein Aufzug bringt Sie bequem direkt bis zur Wohnung, die insgesamt mit Parkett ausgestattet ist. Der großzügige Wohnbereich mit offener Küche und bodentiefen Fenstern schafft eine angenehme Atmosphäre und ein schönes Raumgefühl. Der überdachte Balkon, der von 2 Zimmern zugänglich ist, lädt zum Entspannen ein - bei jedem Wetter. Die Wohnung verfügt über 2 Schlafzimmer sowie über 2 Bäder- optimal für Paare oder kleine Familien. Alles ist barrierefrei gestaltet, so können Sie höchsten Wohnkomfort genießen. Vereinbaren Sie gerne gleich einen Termin zur Besichtigung.

Property ID: 25122071 - 86477 Adelsried

Details of amenities

- barrierefreies Wohnen mit Fahrstuhlzugang
- 2 Bäder
- Parkettboden
- Fußbodenheizung
- Be- und Entlüftungsanlage
- überdachter Balkon mit 2 Zugängen
- 2 moderne Badezimmer
- kleine, ruhige Eigentümergemeinschaft
- Fahrradraum sowie privates Kellerabteil
- Bäcker, Metzger, Supermarkt, Friseur, Einzelhandelsgeschäfte fußläufig erreichbar

Property ID: 25122071 - 86477 Adelsried

All about the location

Diese Energie-effiziente Wohnung liegt in Adelsried in ruhiger Wohnlage und ist äußerst verkehrsgünstig gelegen. Adelsried liegt im Naturpark Westliche Wälder im Landkreis Augsburg und liegt äußerst verkehrsgünstig an der Autobahn A8 Stuttgart - München. Augsburg erreichen Sie in ca 8 Autominuten, das Uniklinikum in ca 12 Autominuten. Im Ort sind sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Bäckerei, Metzgerei, Lebensmittelladen, Ärzte, Apotheke, Banken etc. vorhanden und fußläufig erreichbar. Eine Kindertagesstätte und eine Grundschule befinden sich vor Ort. Weiterführende Schulen sind im rund 10 km entfernten Neusäß vorhanden und über öffentliche Verkehrsmittel in ca. 30 Minuten erreichbar. Freizeitangebote wie Sportvereine gibt es ausreichend vor Ort. Hier leben Sie in der Naturlandschaft mit Wald, Wiesen und Feldern.

Property ID: 25122071 - 86477 Adelsried

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.8.2031. Endenergiebedarf beträgt 29.90 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021. Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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.

Property ID: 25122071 - 86477 Adelsried

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse Augsburg

E-Mail: augsburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com