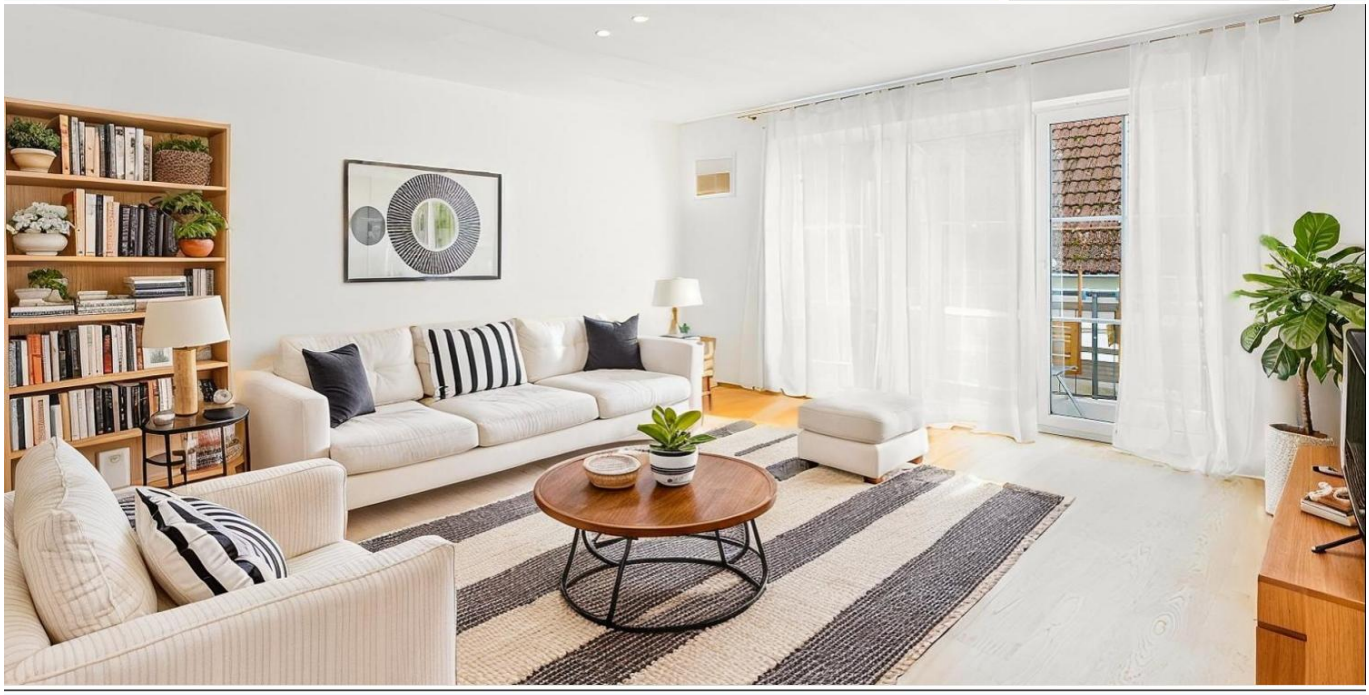
Welden – Welden

Maisonettewohnung mit Charme - sofort einziehen und wohlfühlen

CODE DU BIEN: 25122053



PRIX D'ACHAT: 455.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 128 m^2 • **PIÈCES:** 5

CODE DU BIEN: 25122053 - 86465 Welden – Welden

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

CODE DU BIEN: 25122053 - 86465 Welden – Welden

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25122053
Surface habitable	ca. 128 m²
Etage	2
Pièces	5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1993
Place de stationnement	1 x Parking souterrain, 12000 EUR (Vente)

Prix d'achat	455.000 EUR
Type	Maisonette
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 6 m²
Aménagement	Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25122053 - 86465 Welden – Welden

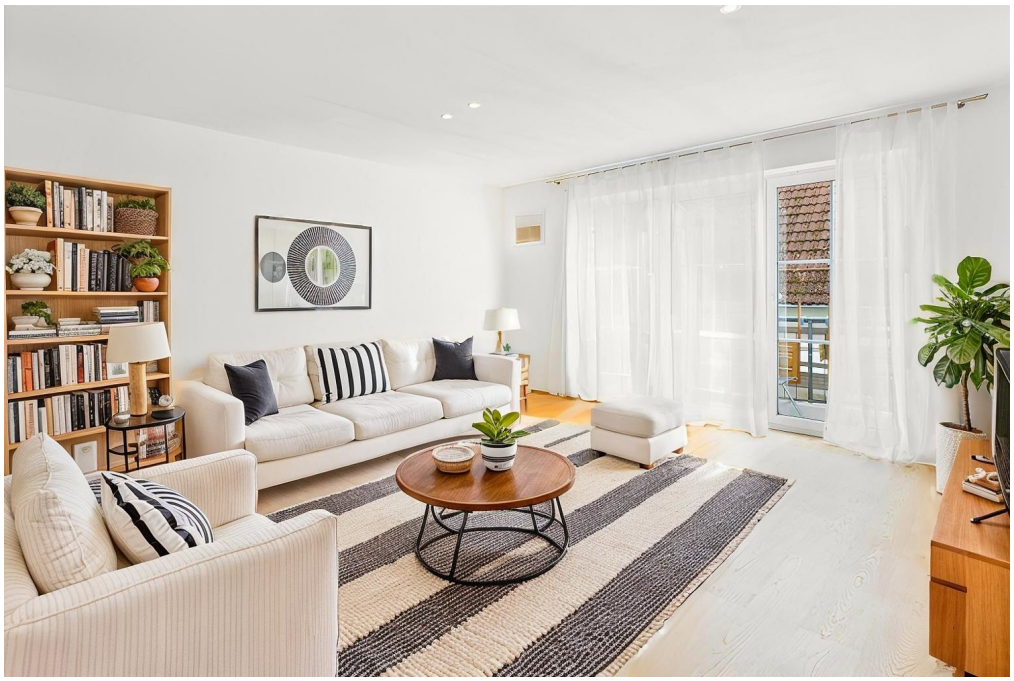
Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz naturel lourd
Certification énergétiquew valable jusqu'au	17.01.2028
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	139.00 kWh/m²a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	1998

CODE DU BIEN: 25122053 - 86465 Welden – Welden

La propriété



CODE DU BIEN: 25122053 - 86465 Welden – Welden

La propriété

CODE DU BIEN: 25122053 - 86465 Welden – Welden

La propriété

CODE DU BIEN: 25122053 - 86465 Welden – Welden

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

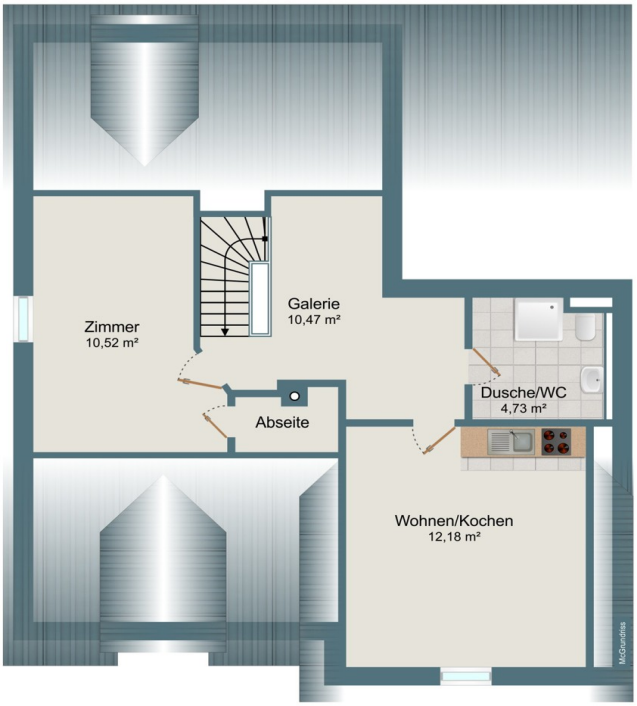
Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD | www.von-poll.com/augsburg

CODE DU BIEN: 25122053 - 86465 Welden – Welden

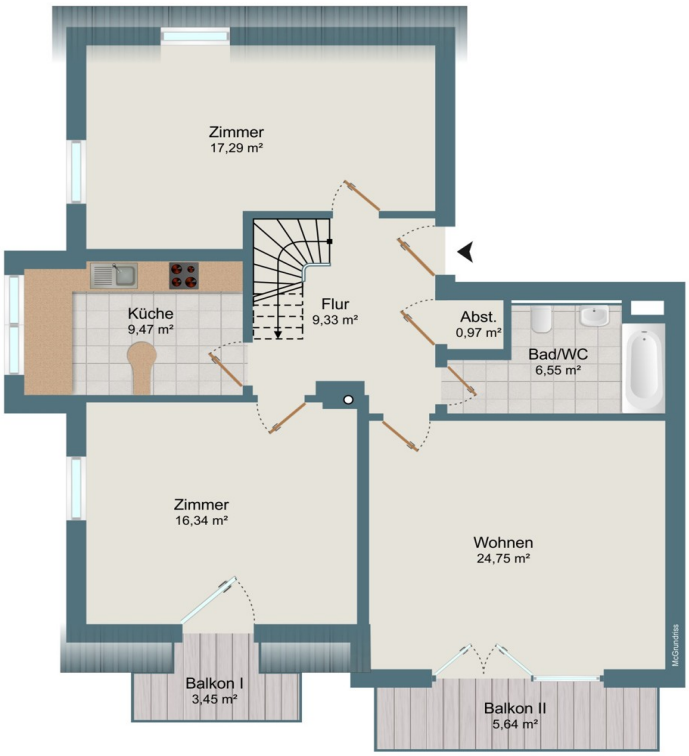
La propriété

CODE DU BIEN: 25122053 - 86465 Welden – Welden

Plans d'étage



Dachgeschoss



2. Obergeschoss

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25122053 - 86465 Welden – Welden

Une première impression

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.

CODE DU BIEN: 25122053 - 86465 Welden – Welden

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25122053 - 86465 Welden – Welden

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25122053 - 86465 Welden – Welden

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25122053 - 86465 Welden – Welden

Contact

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

Gabriele Gräf

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com