Ustersbach

A home with a spacious plot of land and additional building space – room for living, working and more in Ustersbach

Property ID: 25122035



PURCHASE PRICE: 0 • LIVING SPACE: ca. 167 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 2095 m²

Property ID: 25122035 - 86514 Ustersbach

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

Property ID: 25122035 - 86514 Ustersbach

At a glance

Property ID	25122035
Living Space	ca. 167 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	6
Bedrooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	1978
Type of parking	3 x Car port, 1 x Garage

Purchase Price	Auf Anfrage
House	Single-family house / Detached house
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen

Property ID: 25122035 - 86514 Ustersbach

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	26.01.2033
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	173.9 kWh/m²a
Energy efficiency class	F
Year of construction according to energy certificate	1978

Property ID: 25122035 - 86514 Ustersbach

The property





Property ID: 25122035 - 86514 Ustersbach

The property





Property ID: 25122035 - 86514 Ustersbach

The property





Property ID: 25122035 - 86514 Ustersbach

The property



Property ID: 25122035 - 86514 Ustersbach

A first impression

In a prime location in Ustersbach, this charming detached house awaits you, offering customizable commercial space on a spacious 2095 m² plot. The large property not only provides ample room for your home but also potential for future expansion, opening up additional design possibilities. Thanks to its practical layout, the house is versatile enough for both personal use and as an investment property. This property is particularly well-suited for families or multi-generational households, thanks to its size and proximity to the university hospital, schools, and daycare centers. The ground floor welcomes you with a warm and inviting atmosphere. It is accessible from both the commercial and residential areas. This floor comprises an open-plan living, dining, and kitchen area with direct access to the terrace, as well as a guest WC. The adjacent commercial space offers two separate, generously sized rooms, an office, and another WC – ideal for your business needs. An open staircase leads to the upper floor, where you will find three comfortable bedrooms and a modern bathroom with natural light. The converted attic provides additional space that you can customize to your liking. In the basement, you will find the boiler room, laundry room, and another room. The cellar also offers ample storage space with direct access for cars via a roller door, making loading and unloading extremely convenient. A garage and three carports complete this attractive property. Have we piqued your interest? Then we look forward to hearing from you via the contact form.

Property ID: 25122035 - 86514 Ustersbach

Details of amenities

- 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

Property ID: 25122035 - 86514 Ustersbach

All about the location

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.

Property ID: 25122035 - 86514 Ustersbach

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 26.1.2033.
Endenergieverbrauch beträgt 173.90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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: 25122035 - 86514 Ustersbach

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Gabriele Gräf

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com