Ustersbach

Una casa con un amplio terreno y espacio adicional para construir: espacio para vivir, trabajar y más en Ustersbach

Número de propiedad: 25122035



PRECIO DE COMPRA: 0 • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 167 m^2 • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2095 m^2

Número de propiedad: 25122035 - 86514 Ustersbach

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25122035 - 86514 Ustersbach

De un vistazo

Número de propiedad	25122035
Superficie habitable	ca. 167 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	6
Dormitorios	3
Baños	1
Año de construcción	1978
Tipo de aparcamiento	3 x Puerto de coches, 1 x Garaje

Precio de compra	Auf Anfrage
Casa	Casa unifamiliar
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25122035 - 86514 Ustersbach

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Aceite
Certificado energético válido hasta	26.01.2033
Fuente de energía	Aceite

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	173.9 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	F
Año de construcción según el certificado energético	1978

Número de propiedad: 25122035 - 86514 Ustersbach

La propiedad





Número de propiedad: 25122035 - 86514 Ustersbach

La propiedad





Número de propiedad: 25122035 - 86514 Ustersbach

La propiedad





Número de propiedad: 25122035 - 86514 Ustersbach

La propiedad



Número de propiedad: 25122035 - 86514 Ustersbach

Una primera impresión

En una ubicación privilegiada en Ustersbach, le espera esta encantadora casa unifamiliar, que ofrece un espacio comercial personalizable en una amplia parcela de 2095 m². Esta amplia propiedad no solo ofrece amplio espacio para su vivienda, sino también potencial de expansión, lo que abre nuevas posibilidades de diseño. Gracias a su práctica distribución, la casa es versátil tanto para uso personal como para inversión. Esta propiedad es especialmente adecuada para familias o hogares multigeneracionales, gracias a su tamaño y proximidad al hospital universitario, colegios y guarderías. La planta baja le da la bienvenida con un ambiente cálido y acogedor, accesible tanto desde la zona comercial como desde la residencial. Esta planta consta de un salón, comedor y cocina de planta abierta con acceso directo a la terraza, además de un aseo de cortesía. El espacio comercial adyacente ofrece dos amplias salas independientes, una oficina y otro aseo, ideal para las necesidades de su negocio. Una escalera abierta conduce a la planta superior, donde encontrará tres cómodos dormitorios y un moderno baño con luz natural. El ático reformado ofrece espacio adicional que puede personalizar a su gusto. En el sótano encontrará la sala de calderas, el lavadero y otra habitación. El sótano también ofrece amplio espacio de almacenamiento con acceso directo para coches mediante una puerta enrollable, lo que facilita enormemente la carga y descarga. Un garaje y tres cocheras completan esta atractiva propiedad. ¿Le hemos interesado? Esperamos su contacto a través del formulario de contacto.

Número de propiedad: 25122035 - 86514 Ustersbach

Detalles de los servicios

- 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 de propiedad: 25122035 - 86514 Ustersbach

Todo sobre la ubicación

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 de propiedad: 25122035 - 86514 Ustersbach

Otros datos

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.

Número de propiedad: 25122035 - 86514 Ustersbach

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Gabriele Gräf

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com