Ustersbach

Une maison avec un terrain spacieux et un espace constructible supplémentaire – idéale pour vivre, travailler et bien plus encore à Ustersbach

CODE DU BIEN: 25122035



PRIX D'ACHAT: 0 • SURFACE HABITABLE: ca. 167 m^2 • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 2095 m^2

CODE DU BIEN: 25122035 - 86514 Ustersbach

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

CODE DU BIEN: 25122035 - 86514 Ustersbach

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25122035
Surface habitable	ca. 167 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	1978
Place de stationnement	3 x Abri de voitures, 1 x Garage

Prix d'achat	Auf Anfrage
Type de bien	Maison individuelle
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25122035 - 86514 Ustersbach

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétiquew valable jusqu'au	26.01.2033
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	173.9 kWh/m²a
Classement énergétique	F
Année de construction selon le certificat énergétique	1978

CODE DU BIEN: 25122035 - 86514 Ustersbach

La propriété





CODE DU BIEN: 25122035 - 86514 Ustersbach

La propriété





CODE DU BIEN: 25122035 - 86514 Ustersbach

La propriété



Capital

MAKLER-KOMPASS WOHNEN

Top-Makler Augsburg

★ ★ ★ ★ ★

Höchstnote für

von Poll Immobilien

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25
GÜLTIG BIS: 10/26

CODE DU BIEN: 25122035 - 86514 Ustersbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25122035 - 86514 Ustersbach

Une première impression

Située dans un emplacement privilégié à Ustersbach, cette charmante maison individuelle vous attend, offrant un espace commercial modulable sur un terrain spacieux de 2095 m². Cette vaste propriété offre non seulement un espace généreux pour votre habitation, mais aussi un potentiel d'agrandissement futur, ouvrant ainsi de nouvelles perspectives d'aménagement. Grâce à son agencement pratique, la maison est suffisamment polyvalente pour un usage personnel ou comme investissement locatif. Cette propriété est particulièrement adaptée aux familles ou aux foyers multigénérationnels, grâce à sa superficie et sa proximité avec le CHU, les écoles et les crèches. Le rez-de-chaussée vous accueille dans une atmosphère chaleureuse et conviviale. Accessible depuis les espaces commerciaux et résidentiels, il comprend un espace de vie ouvert avec salon, salle à manger et cuisine, donnant directement sur la terrasse, ainsi que des toilettes invités. L'espace commercial adjacent offre deux pièces séparées et spacieuses, un bureau et des toilettes supplémentaires – idéal pour vos besoins professionnels. Un escalier ouvert mène à l'étage, où vous trouverez trois chambres confortables et une salle de bains moderne baignée de lumière naturelle. Les combles aménagés offrent un espace supplémentaire que vous pouvez personnaliser selon vos envies. Au sous-sol, vous trouverez la chaufferie, la buanderie et une autre pièce. La cave offre également un vaste espace de rangement avec un accès direct pour les véhicules par une porte sectionnelle, facilitant grandement le chargement et le déchargement. Un garage et trois abris de voiture complètent cette charmante propriété. Intéressé(e) ? N'hésitez pas à nous contacter via le formulaire de contact.

CODE DU BIEN: 25122035 - 86514 Ustersbach

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25122035 - 86514 Ustersbach

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25122035 - 86514 Ustersbach

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25122035 - 86514 Ustersbach

Contact

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

Gabriele Gräf

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com