Ustersbach

Una casa con un ampio terreno e ulteriore spazio edificabile: spazio per vivere, lavorare e altro ancora a Usterbach

Codice oggetto: 25122035



PREZZO D'ACQUISTO: 0 • SUPERFICIE NETTA: ca. 167 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2095 m²

Codice oggetto: 25122035 - 86514 Ustersbach

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25122035 - 86514 Ustersbach

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25122035
Superficie netta	ca. 167 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1978
Garage/Posto auto	3 x Carport, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	Auf Anfrage
Casa	Casa unifamiliare
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile

Codice oggetto: 25122035 - 86514 Ustersbach

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	26.01.2033
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	173.9 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	F
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1978

Codice oggetto: 25122035 - 86514 Ustersbach

La proprietà





Codice oggetto: 25122035 - 86514 Ustersbach

La proprietà





Codice oggetto: 25122035 - 86514 Ustersbach

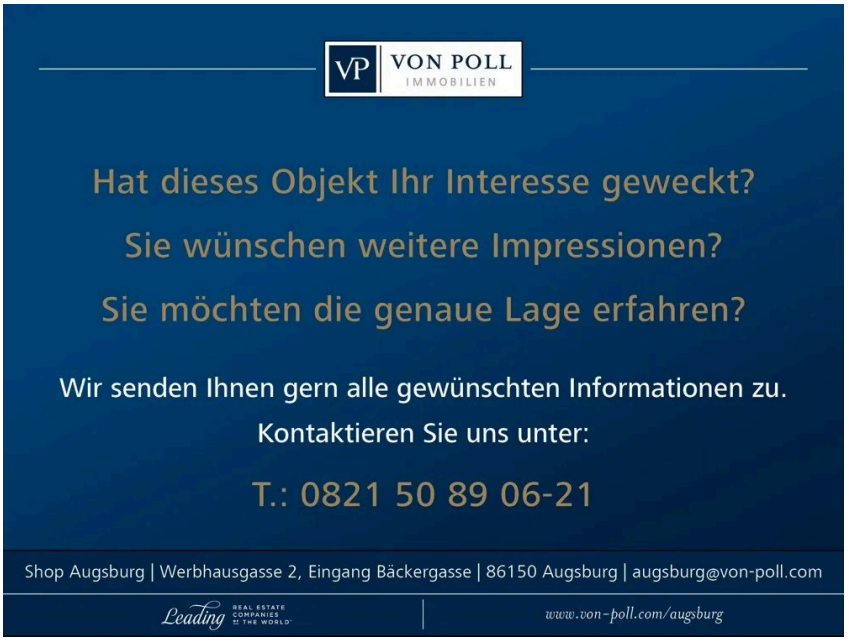
La proprietà





Codice oggetto: 25122035 - 86514 Ustersbach

La proprietà



Codice oggetto: 25122035 - 86514 Ustersbach

Una prima impressione

In una posizione privilegiata a Ustersbach, vi aspetta questa affascinante casa indipendente, che offre uno spazio commerciale personalizzabile su un ampio terreno di 2095 m². L'ampia proprietà non solo offre ampio spazio per la vostra abitazione, ma anche potenziale per futuri ampliamenti, aprendo ulteriori possibilità di progettazione. Grazie alla sua disposizione pratica, la casa è sufficientemente versatile sia per uso personale che come immobile da investimento. Questa proprietà è particolarmente adatta a famiglie o nuclei familiari multigenerazionali, grazie alle sue dimensioni e alla vicinanza all'ospedale universitario, alle scuole e agli asili nido. Il piano terra vi accoglie con un'atmosfera calda e accogliente. È accessibile sia dalla zona commerciale che da quella residenziale. Questo piano comprende un soggiorno open space, una sala da pranzo e una cucina con accesso diretto alla terrazza, oltre a un bagno per gli ospiti. Lo spazio commerciale adiacente offre due stanze separate di ampie dimensioni, un ufficio e un altro bagno, ideali per le vostre esigenze lavorative. Una scala aperta conduce al piano superiore, dove troverete tre comode camere da letto e un bagno moderno con luce naturale. La mansarda ristrutturata offre ulteriore spazio che potete personalizzare a vostro piacimento. Al piano interrato si trovano la centrale termica, la lavanderia e un altro locale. La cantina offre inoltre ampio spazio di stoccaggio con accesso diretto alle auto tramite una porta avvolgibile, rendendo estremamente comode le operazioni di carico e scarico. Un garage e tre posti auto coperti completano questa attraente proprietà. Abbiamo suscitato il vostro interesse? Non esitate a contattarci tramite il modulo di contatto.

Codice oggetto: 25122035 - 86514 Ustersbach

Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 25122035 - 86514 Ustersbach

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25122035 - 86514 Ustersbach

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25122035 - 86514 Ustersbach

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Gabriele Gräf

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com