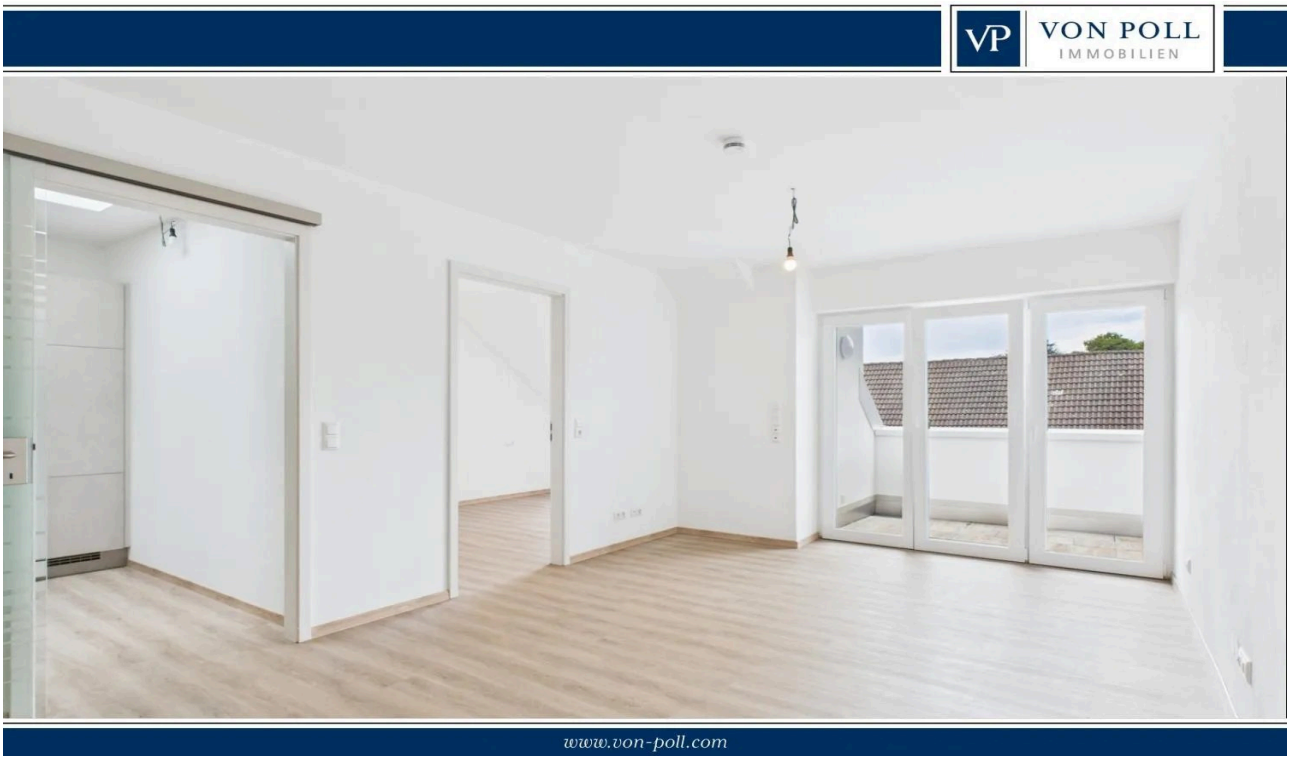
Wehringen – Wehringen

# Barrierefrei mit Komfort – 2-Zimmer-Wohnung im Betreuten Wohnen in Wehringen

*Objektnummer: 25122103*




KAUFPREIS: 372.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 63.04 $m^2$ • ZIMMER: 2

Objektnummer: 25122103 - 86517 Wehringen – Wehringen


- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25122103 - 86517 Wehringen – Wehringen

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 25122103 |
| Wohnfläche | ca. 63.04 m² |
| Etage | 2 |
| Zimmer | 2 |
| Schlafzimmer | 1 |
| Badezimmer | 1 |
| Baujahr | 2022 |
| Stellplatz | 1 x Freiplatz |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 372.000 EUR |
| Wohnungstyp | Etagenwohnung |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | Erstbezug |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon |

Objektnummer: 25122103 - 86517 Wehringen – Wehringen

# Auf einen Blick: Energiedaten

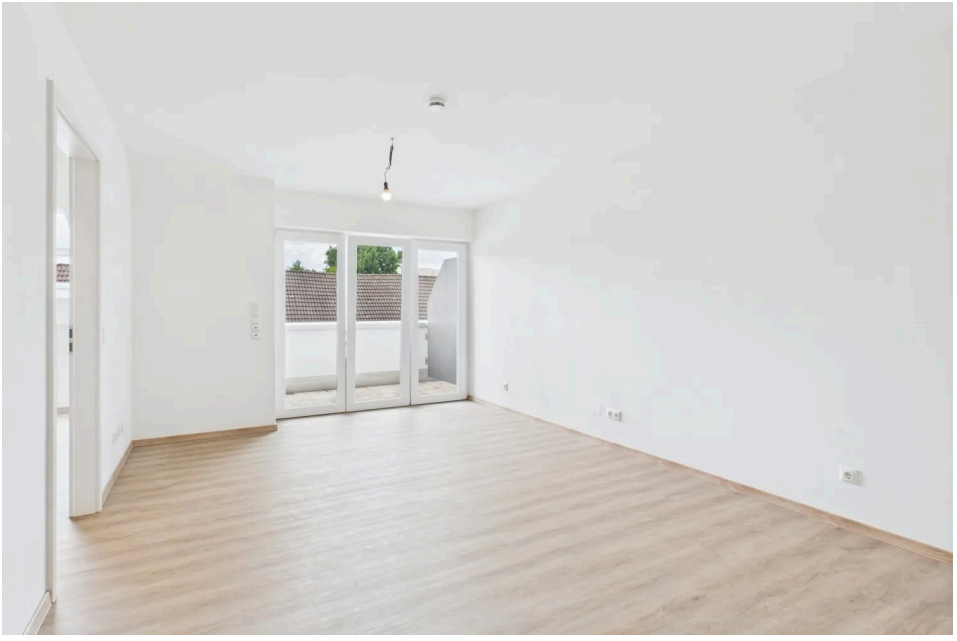
| | |
|---|---|
| Heizungsart | Fußbodenheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Pellet |
| Energieausweis gültig bis | 29.03.2032 |
| Befeuerung | Pelletheizung |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf | 65.4 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | B |
| Baujahr laut Energieausweis | 2022 |

Objektnummer: 25122103 - 86517 Wehringen – Wehringen

# Die Immobilie





Objektnummer: 25122103 - 86517 Wehringen – Wehringen

# Die Immobilie





Objektnummer: 25122103 - 86517 Wehringen – Wehringen

# Die Immobilie





Objektnummer: 25122103 - 86517 Wehringen – Wehringen

# Die Immobilie

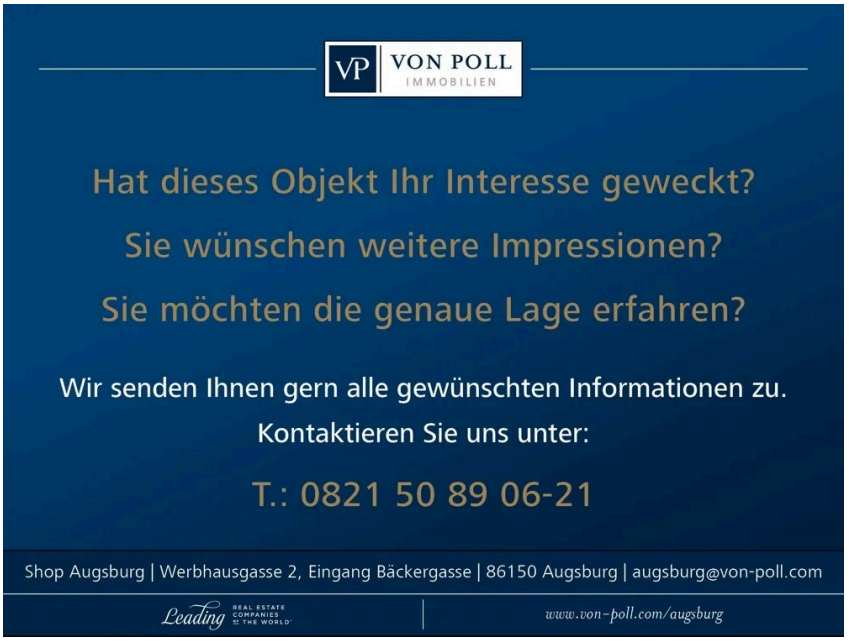




Objektnummer: 25122103 - 86517 Wehringen – Wehringen

# Die Immobilie



Objektnummer: 25122103 - 86517 Wehringen – Wehringen

# Ein erster Eindruck

In ruhiger und zentraler Lage von Wehringen befindet sich diese barrierefreie Wohnung im 2. Obergeschoss eines modernen Neubaus im Konzept des betreuten Wohnens. Die großzügig geschnittene Einheit überzeugt durch eine gelungene Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und ein angenehmes Wohnumfeld mit gemeinschaftlicher Ausrichtung.

Der helle Wohnbereich mit Zugang zum Balkon schafft eine freundliche Atmosphäre und bietet ausreichend Platz für Wohnen und Essen. Angrenzend befindet sich eine separate, moderne Einbauküche, die funktional in den Grundriss eingebunden ist. Ein großzügiges Schlafzimmer, ein komfortables Badezimmer mit bodengleicher Dusche und eigenem Waschmaschinenanschluss sowie eine praktische Abstellkammer innerhalb der Wohnung sorgen für zusätzlichen Komfort und Alltagstauglichkeit. Elektrische Rollläden in allen Räumen unterstreichen die durchdachte Ausstattung.

Das gesamte Gebäude ist barrierefrei und verfügt über einen Aufzug, der alle Etagen bequem erschließt.

Im Erdgeschoss stehen den Bewohnerinnen und Bewohnern ein großer Gemeinschaftsraum, eine voll ausgestattete Gemeinschaftsküche sowie eine gemeinsam nutzbare Terrasse zur Verfügung – ideale Orte für soziale Kontakte und gemeinsame Aktivitäten.

Ein großzügiges Kellerabteil sowie ein eigener Stellplatz ergänzen das Gesamtangebot dieser komfortablen Wohneinheit.

Diese Wohnung eignet sich ideal für Menschen, die eigenständig wohnen möchten und dabei Wert auf Komfort, Sicherheit und Gemeinschaft legen.

Objektnummer: 25122103 - 86517 Wehringen – Wehringen

# Ausstattung und Details

- betreutes Wohnen (60€/ Monat)
- Erstbezug
- ruhige Lage
- barrierefrei
- Balkon
- hochwertige Einbauküche mit Fenster
- elektrische Rollläden
- Abstellkammer innerhalb der Wohnung
- eigener Waschmaschinenanschluss im Bad
- Gemeinschaftsraum mit Terrasse im Erdgeschoss
- gemeinschaftliche Veranstaltungen

Objektnummer: 25122103 - 86517 Wehringen – Wehringen

# Alles zum Standort

Die Gemeinde Wehringen liegt im Süden des Landkreises Augsburg und bietet eine angenehme Kombination aus ruhigem Wohnumfeld und guter Anbindung an die Stadt und zeichnet sich durch eine gewachsene Struktur, eine intakte Nachbarschaft und die Nähe zur Natur aus.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermarkt, Bäckerei, Apotheke, Ärzte sowie eine Bank und Gastronomie sind direkt im Ort vorhanden. Ergänzt wird das Angebot durch ein reges Vereinsleben und vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung im Grünen.

Verkehrstechnisch ist Wehringen gut angebunden: Über die nahegelegene B17 erreicht man die Augsburger Innenstadt in rund 15 Minuten mit dem Auto. Auch der öffentliche Nahverkehr bietet regelmäßige Busverbindungen in die umliegenden Orte und nach Augsburg.

Wehringen ist ein Wohnort, der sowohl Ruhe als auch Alltagskomfort bietet – ideal für alle, die eine gut erreichbare, lebensnahe Umgebung schätzen.

Objektnummer: 25122103 - 86517 Wehringen – Wehringen

# Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 25122103 - 86517 Wehringen – Wehringen

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gabriele Gräf

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com