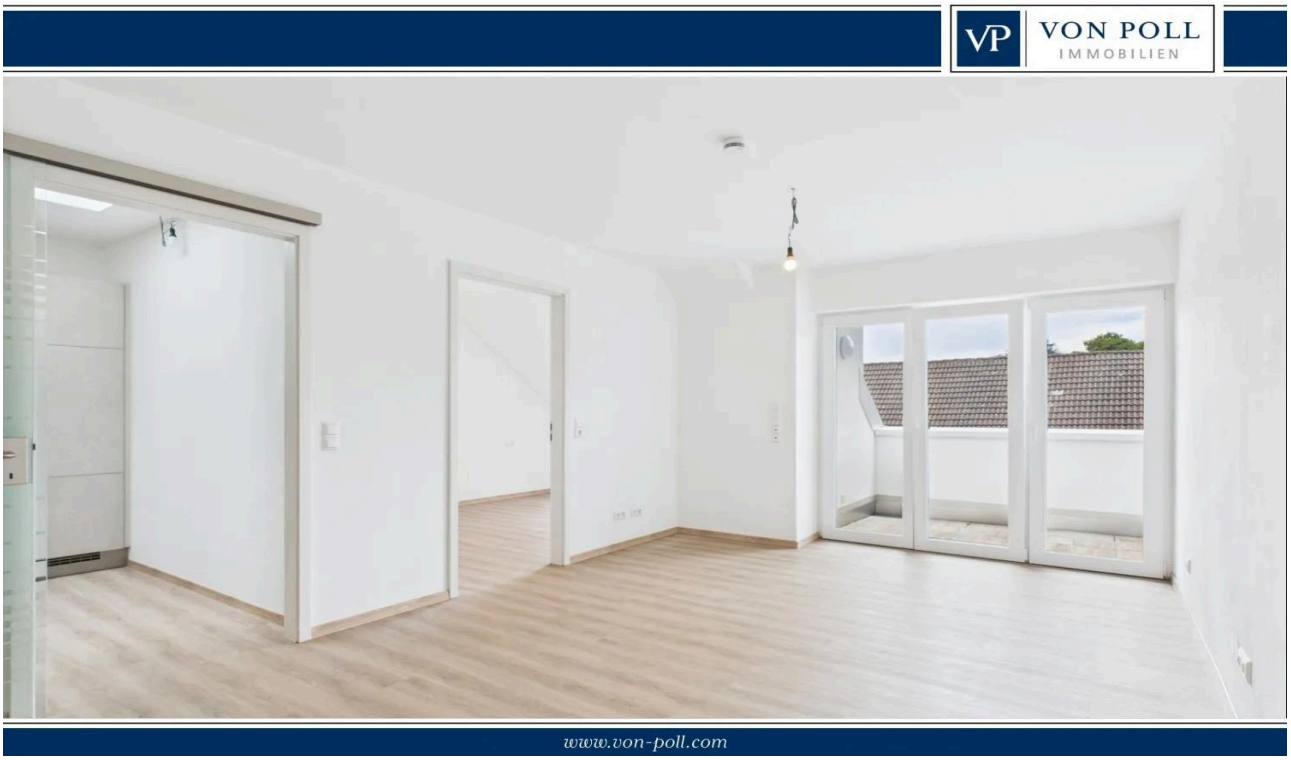
Wehringen – Wehringen

Barrier-free with comfort – 2-room apartment in assisted living in Wehringen

Property ID: 25122103



PURCHASE PRICE: 372.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 63.04 m^2 • ROOMS: 2

Property ID: 25122103 - 86517 Wehringen – Wehringen

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

Property ID: 25122103 - 86517 Wehringen – Wehringen

At a glance

Property ID	25122103
Living Space	ca. 63.04 m²
Floor	2
Rooms	2
Bedrooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	2022
Type of parking	1 x Outdoor parking space

Purchase Price	372.000 EUR
Type	Apartment
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	First occupancy
Construction method	Solid
Equipment	Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25122103 - 86517 Wehringen – Wehringen

Energy Data

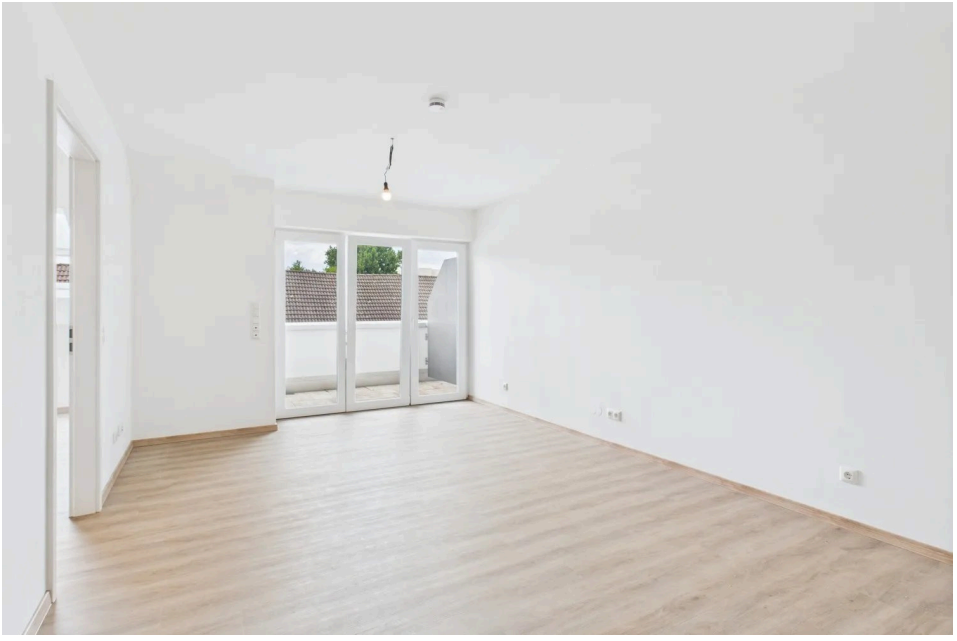
Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Pellet
Energy certificate valid until	29.03.2032
Power Source	Pellet-Fuelled

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	65.4 kWh/m²a
Energy efficiency class	B
Year of construction according to energy certificate	2022

Property ID: 25122103 - 86517 Wehringen – Wehringen

The property





Property ID: 25122103 - 86517 Wehringen – Wehringen

The property





Property ID: 25122103 - 86517 Wehringen – Wehringen

The property





Property ID: 25122103 - 86517 Wehringen – Wehringen

The property

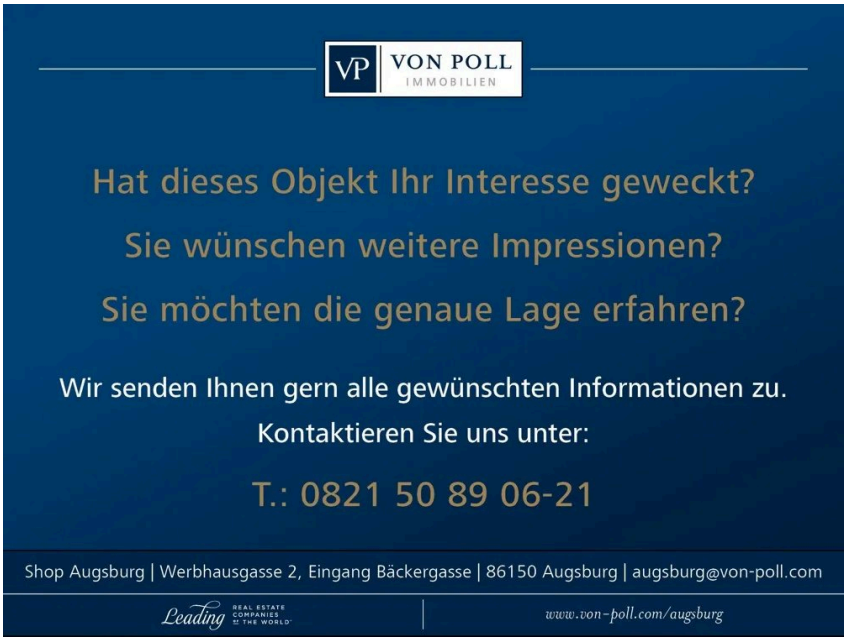




Property ID: 25122103 - 86517 Wehringen – Wehringen

The property





Property ID: 25122103 - 86517 Wehringen – Wehringen

A first impression

Located in a quiet yet central area of Wehringen, this barrier-free apartment is situated on the second floor of a modern, newly constructed building designed for assisted living. The generously proportioned unit boasts a well-designed layout, high-quality fixtures and fittings, and a pleasant, communal living environment. The bright living area, with access to the balcony, creates a welcoming atmosphere and offers ample space for living and dining. Adjacent to the living area is a separate, modern fitted kitchen, seamlessly integrated into the floor plan. A spacious bedroom, a comfortable bathroom with a walk-in shower and a private washing machine connection, and a practical storage room within the apartment provide added comfort and convenience. Electric roller shutters in all rooms further emphasize the thoughtful design. The entire building is barrier-free and features an elevator providing easy access to all floors. On the ground floor, residents have access to a large common room, a fully equipped communal kitchen, and a shared terrace – ideal spaces for socializing and shared activities. A spacious cellar storage unit and a private parking space complete the amenities of this comfortable apartment. This apartment is ideal for people who want to live independently while valuing comfort, security and community.

Property ID: 25122103 - 86517 Wehringen – Wehringen

Details of amenities

- 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

Property ID: 25122103 - 86517 Wehringen – Wehringen

All about the location

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.

Property ID: 25122103 - 86517 Wehringen – Wehringen

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 29.3.2032.
Endenergiebedarf beträgt 65.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pelletheizung.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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: 25122103 - 86517 Wehringen – Wehringen

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