Neusäß / Ottmarshausen

Wohnen auf höchstem Niveau: Luxuriöses Residenzensemble

Objektnummer: 25348030



KAUFPREIS: 0 • WOHNFLÄCHE: ca. 800 m² • ZIMMER: 13 • GRUNDSTÜCK: 4998 m²

Objektnummer: 25348030 - 86356 Neusäß / Ottmarshausen

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

Objektnummer: 25348030 - 86356 Neusäß / Ottmarshausen

Auf einen Blick

Objektnummer	25348030
Wohnfläche	ca. 800 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	13
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	1863

Kaufpreis	Auf Anfrage
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 800 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Schwimmbad, Einbauküche

Objektnummer: 25348030 - 86356 Neusäß / Ottmarshausen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	147 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	08.12.2035	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1863

Objektnummer: 25348030 - 86356 Neusäß / Ottmarshausen

Die Immobilie





Objektnummer: 25348030 - 86356 Neusäß / Ottmarshausen

Die Immobilie





Objektnummer: 25348030 - 86356 Neusäß / Ottmarshausen

Die Immobilie





Objektnummer: 25348030 - 86356 Neusäß / Ottmarshausen

Die Immobilie





Objektnummer: 25348030 - 86356 Neusäß / Ottmarshausen

Die Immobilie





Objektnummer: 25348030 - 86356 Neusäß / Ottmarshausen

Die Immobilie





Objektnummer: 25348030 - 86356 Neusäß / Ottmarshausen

Die Immobilie





Objektnummer: 25348030 - 86356 Neusäß / Ottmarshausen

Die Immobilie





Objektnummer: 25348030 - 86356 Neusäß / Ottmarshausen

Die Immobilie





Objektnummer: 25348030 - 86356 Neusäß / Ottmarshausen

Die Immobilie



Objektnummer: 25348030 - 86356 Neusäß / Ottmarshausen

Ein erster Eindruck

Diese besondere Immobilie präsentiert sich als ein stilvolles Anwesen mit einer Wohn-Nutzfläche von ca. 800 m² auf einem mehr als großzügigen Grundstück von etwa 4.998 m². Das Gebäude, ursprünglich 1863 errichtet, verbindet historischen Charme mit modernstem Komfort auf anspruchsvollem Niveau. Eine umfassende Modernisierung erfolgte zuletzt 2020 bis 2022, sodass das Objekt den heutigen Ansprüchen an Wohn- und Lebensqualität in jeder Hinsicht gerecht wird.

Die Immobilie verfügt über insgesamt vier Schlafzimmer, die jeweils großzügig geschnitten sind und flexibel genutzt werden können. Drei hochwertig ausgestattete Badezimmer zeichnen sich durch ausgesuchte Materialien und ein gehobenes Design aus.

Neben den privaten Wohnbereichen ist insbesondere das Erdgeschoss aufgrund der räumlichen Konzeption optimal als Büroetage nutzbar und bietet damit die repräsentative Grundlage für die Verbindung von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Ein besonderes Highlight stellt das separate Poolhaus dar, welches auf der davorliegenden Terrasse mit einem Schwimmbecken sowie einem Jacuzzi ausgestattet ist. Diese zurückhaltend-glamouröse Ausstattung lädt nicht nur zum Entspannen ein, sondern bietet auch den idealen Rahmen, um Gäste in stilvollem Ambiente zu empfangen. Das angrenzend liegende ehemalige Waschhaus wurde in einen vielseitig nutzbaren Hobbyraum umgewandelt, der ausreichend Platz für kreative oder auch sportliche Aktivitäten bereithält. Als separates Refugium für Gäste kann es selbstverständlich auch genutzt werden.

In der Liegenschaft eröffnet sich auch die Option, eine eigenständige Einliegerwohnung zu realisieren. Diese zusätzliche Wohneinheit lässt sich individuell gestalten und eignet sich hervorragend für Gäste, Personal oder als eigenständiger Lebensbereich für Familienmitglieder.

Die Ausstattung der Immobilie hebt sich eindeutig durch ihre luxuriöse Materialauswahl und Verarbeitungsqualität hervor: Feinste Echtholzdielen und Natursteinböden, modernste Haustechnik und eine stilvolle Innenarchitektur prägen das Ambiente. Die großzügigen Fensterfronten öffnen den Wohnbereich zum Garten, wodurch eine angenehme Lichtatmosphäre geschaffen wird. Die moderne Gasheizung ist als effiziente Zentralheizung ausgeführt und sorgt selbst an kälteren Tagen für eine behagliche Wohnumgebung.

Auf dem weitläufigen Grundstück finden sich gepflegte Grünflächen,

alteingewachsener Baumbestand und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Freizeit und Erholung. Der parkähnliche Charakter der Liegenschaft vermittelt in Verbindung mit der einzigartigen Bauweise ein attraktives Gesamtbild, das insbesondere gehobenen Ansprüchen entspricht.

Diese Immobilie eignet sich sowohl für Familien, die das großzügige Raumangebot schätzen, als auch für Menschen, die wohnen und arbeiten kombinieren möchten. Wer ein außergewöhnliches Zuhause sucht, das Stil und Funktion in sich vereint und ein repräsentatives Umfeld für den persönlichen wie auch beruflichen Lebensmittelpunkt wünscht, findet hier das passende Angebot für anspruchsvolles Residieren.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen sowie einen persönlichen Besichtigungstermin zur Verfügung.

Objektnummer: 25348030 - 86356 Neusäß / Ottmarshausen

Alles zum Standort

Neusäß präsentiert sich als eine exklusive Mittelstadt im begehrten Augsburger Umland, die mit ihrer harmonischen Verbindung aus urbaner Infrastruktur und naturnahem Lebensstil besticht. Die Stadt überzeugt durch eine stabile, wohlhabende Bevölkerung und eine herausragende Lebensqualität, die sich in einem sicheren Umfeld mit niedrigen Kriminalitätsraten widerspiegelt. Die exzellente Anbindung an die Autobahn sowie den öffentlichen Nahverkehr ermöglicht eine mühelose Erreichbarkeit der umliegenden Metropolregionen, während die Nähe zu Augsburg als wirtschaftliches und kulturelles Zentrum den Standort zusätzlich aufwertet. Diese Kombination aus Prestige, Komfort und dynamischer Entwicklung macht Neusäß zu einem begehrten Wohnort für anspruchsvolle Immobilieninvestitionen.

Die unmittelbare Umgebung bietet ein vielfältiges Angebot an hochwertigen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, die das exklusive Lebensgefühl unterstreichen. In nur wenigen Gehminuten laden gepflegte Parks wie der Schmutter-Park und der Bienenpark zu entspannten Spaziergängen und naturnahen Momenten ein. Für sportlich Aktive stehen moderne Anlagen in fußläufiger Entfernung bereit, die ein abwechslungsreiches Freizeitprogramm garantieren. Kulinarisch verwöhnt die nahegelegene Gastronomieszene mit stilvollen Restaurants wie La Rustica und dem Gasthaus am Lohwald, ergänzt durch charmante Cafés wie das Café am Stadtpark, die zu genussvollen Stunden in elegantem Ambiente einladen. Die fußläufig erreichbaren Haltestellen Ottmarshausen Schmutterbrücke und Ottmarshausen Mühlbachstraße gewährleisten eine komfortable Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, während die Bahnhöfe Westheim und Neusäß in kurzer Zeit erreichbar sind.

Für anspruchsvolle Käufer bietet Neusäß somit nicht nur eine exklusive Adresse, sondern auch ein Lebensumfeld, welches durch seine kulturelle Vielfalt, seine erstklassigen Freizeitangebote und seine diskrete Privatsphäre besticht. Hier verschmelzen Eleganz und Lebensqualität zu einem unvergleichlichen Wohngefühl, das höchsten Ansprüchen gerecht wird und eine nachhaltige Wertsteigerung verspricht. Neusäß ist damit der ideale Ort für Menschen, die das Besondere suchen und ihr Zuhause als Rückzugsort und Bühne für ein stilvolles Leben verstehen.

Objektnummer: 25348030 - 86356 Neusäß / Ottmarshausen

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: 25348030 - 86356 Neusäß / Ottmarshausen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Matthias Hippe

Kardinal-von-Waldburg-Straße 56, 89407 Dillingen an der Donau
Tel.: +49 9071 - 72 96 680
E-Mail: dillingen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com