Obergriesbach – Aichach

Neuwertige Doppelhaushälfte mit Weitblick – modern wohnen und kurzfristig einziehen

Objektnummer: 26122082



KAUFPREIS: 639.500 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 110 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 369 m²

Objektnummer: 26122082 - 86573 Obergriesbach – Aichach

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

Objektnummer: 26122082 - 86573 Obergriesbach – Aichach

Auf einen Blick

Objektnummer	26122082
Wohnfläche	ca. 110 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	2021
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	639.500 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26122082 - 86573 Obergriesbach – Aichach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Fern
Energieausweis gültig bis	07.05.2032
Befeuerung	Fernwärme

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	60.5 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	B
Baujahr laut Energieausweis	2021

Objektnummer: 26122082 - 86573 Obergriesbach – Aichach

Die Immobilie

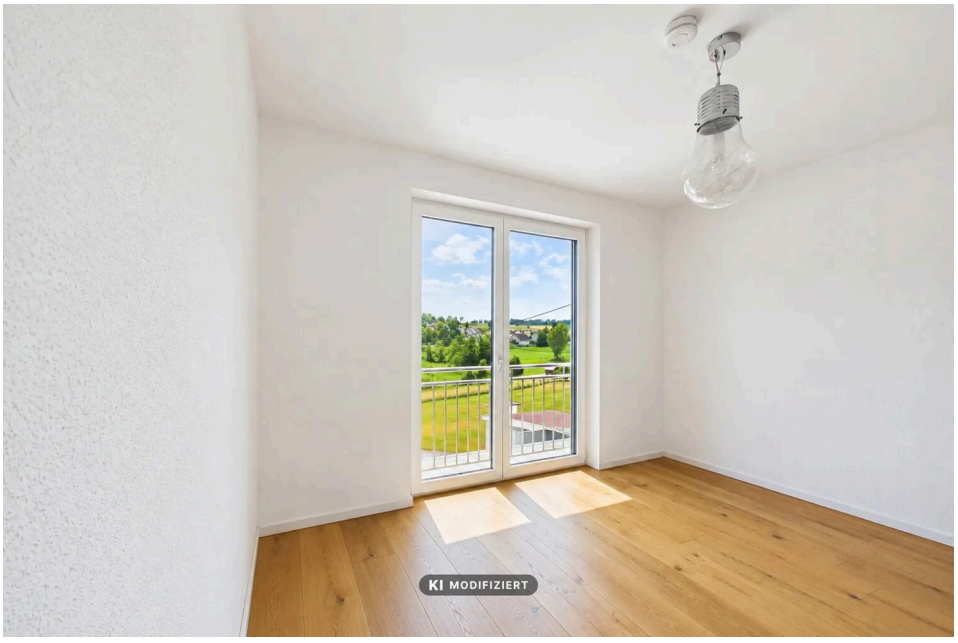




Objektnummer: 26122082 - 86573 Obergriesbach – Aichach

Die Immobilie

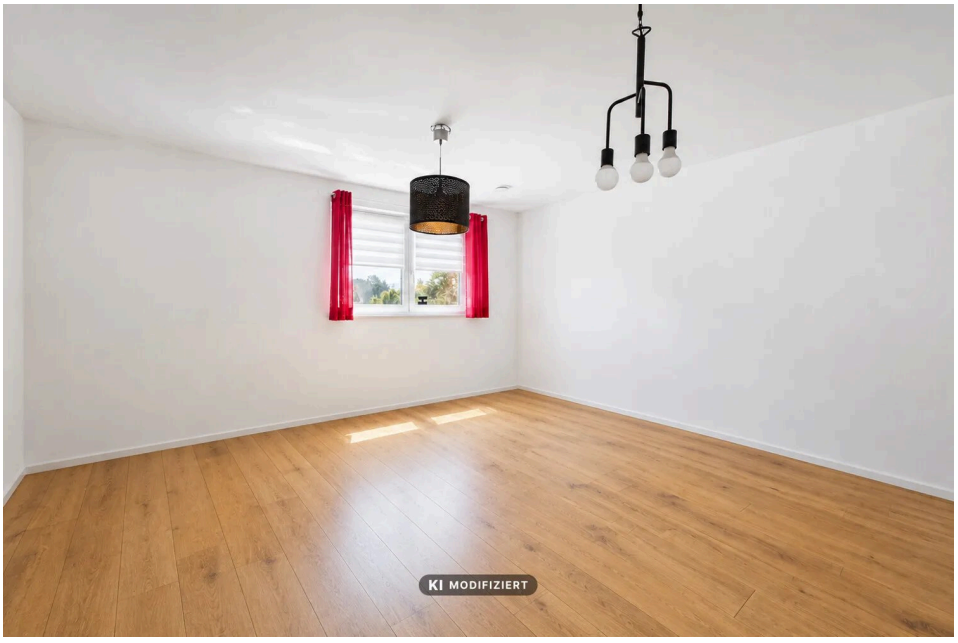




Objektnummer: 26122082 - 86573 Obergriesbach – Aichach

Die Immobilie





Objektnummer: 26122082 - 86573 Obergriesbach – Aichach

Die Immobilie

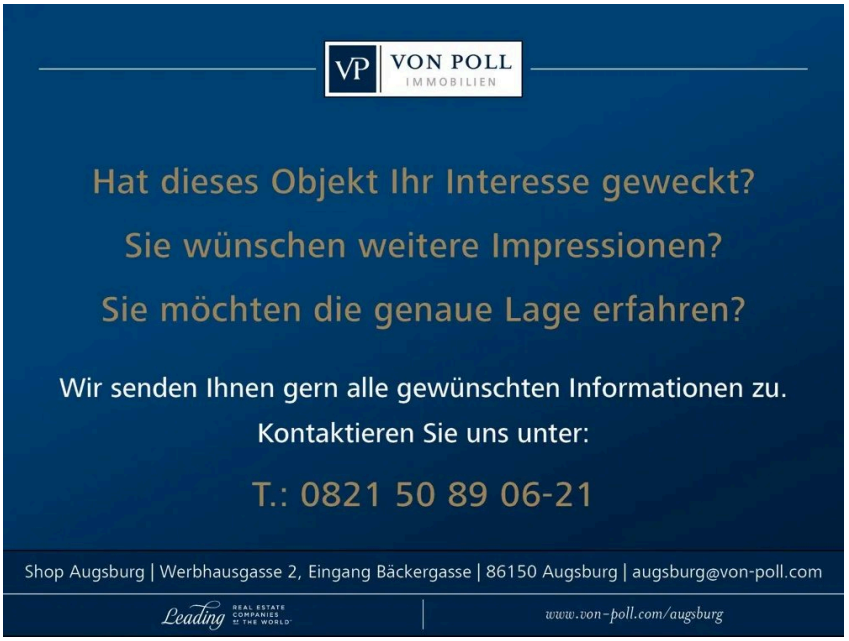




Objektnummer: 26122082 - 86573 Obergriesbach – Aichach

Die Immobilie





Objektnummer: 26122082 - 86573 Obergriesbach – Aichach

Ein erster Eindruck

Diese neuwertige Doppelhaushälfte aus dem Jahr 2021 vereint moderne Architektur, hochwertige Ausstattung und energieeffizientes Wohnen auf rund 110 m² Wohnfläche. Auf einem 369 m² großen Grundstück bietet sie ein stilvolles Zuhause für Familien und Paare mit gehobenen Ansprüchen.

Der offene Wohn-, Ess- und Kochbereich bildet das Herzstück des Hauses. Bodentiefe Fenster sorgen für lichtdurchflutete Räume und ein großzügiges Wohngefühl. Von hier aus gelangen Sie auf die sonnige Terrasse mit unverbaubarem Blick über die angrenzenden Felder. Der liebevoll angelegte Garten, der über eine Treppe erreichbar ist, lädt zum Entspannen und Verweilen ein.

Auch technisch überzeugt die Immobilie: Die energieeffiziente Bauweise, Fußbodenheizung, Nahwärme und eine kontrollierte Wohnraumlüftung gewährleisten hohen Wohnkomfort und dauerhaft niedrige Energiekosten.

Das Souterrain bietet zusätzliche, zu Wohnzwecken nutzbare Fläche. Ein beheizter Hobby- oder Arbeitsraum mit Tageslicht und Fußbodenheizung eignet sich ideal als Homeoffice, Fitnessbereich oder Gästezimmer und schafft damit wertvollen zusätzlichen Raum.

Abgerundet wird das Angebot durch eine großzügige Doppelgarage sowie einen außergewöhnlich großen Stellplatz, der ausreichend Platz für ein Wohnmobil, Anhänger oder weitere Fahrzeuge bietet.

Diese Immobilie überzeugt mit hochwertiger Ausstattung, durchdachter Architektur und einer ruhigen Wohnlage mit unverbaubarem Blick ins Grüne – ein Zuhause mit nachhaltigem Wohnwert.

Objektnummer: 26122082 - 86573 Obergriesbach – Aichach

Ausstattung und Details

- ruhige Lage
- optimale Raumaufteilung
- hochwertige Ausstattung
- Fußbodenheizung
- Kamin wäre möglich
- Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Gäste-WC im Erdgeschoss
- Balkon
- Terrasse
- Doppelgarage
- großer Parkplatz für Wohnmobil
- zeitnah einzugsbereit

Objektnummer: 26122082 - 86573 Obergriesbach – Aichach

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage in der Gemeinde Obergriesbach im Landkreis Aichach-Friedberg. Die Umgebung ist geprägt von Einfamilienhäusern, gepflegten Gärten und einer insgesamt familiären, entspannten Nachbarschaftsstruktur. Durch die geringe Verkehrsbelastung bietet der Standort ein besonders angenehmes und sicheres Wohnumfeld mit hohem Erholungswert.

Obergriesbach selbst zeichnet sich durch seine naturnahe Lage im bayerischen Umland aus. Felder, Wiesen und kleinere Waldgebiete befinden sich in unmittelbarer Umgebung und schaffen eine attraktive Kombination aus Ruhe und Naturverbundenheit. Gleichzeitig sind die alltäglichen Versorgungsmöglichkeiten sowie Schulen und Einrichtungen in den umliegenden Orten schnell erreichbar, sodass die Lage sowohl für Familien als auch für Berufspendler interessant ist.

Die Verkehrsanbindung ist trotz der ländlichen Prägung gut ausgebaut. Über das regionale Straßennetz bestehen kurze Wege nach Aichach und Augsburg, wodurch wichtige Wirtschafts- und Versorgungszentren zügig erreicht werden können. Zudem ist der nahegelegene Bahnhof ein klarer Vorteil: Von dort bestehen regelmäßige Verbindungen in Richtung Augsburg und Ingolstadt, was insbesondere für Pendler eine attraktive Anbindung darstellt. Ergänzt wird dies durch Busverbindungen in die umliegenden Gemeinden.

Insgesamt bietet die Lage eine gelungene Kombination aus ruhigem Wohnen im Grünen und einer dennoch guten Anbindung an die umliegenden Städte und Infrastrukturpunkte.

Objektnummer: 26122082 - 86573 Obergriesbach – Aichach

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: 26122082 - 86573 Obergriesbach – Aichach

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