Pöttmes / Wiesenbach – Pöttmes

Charmantes Zweifamilienhaus in familienfreundlicher Umgebung

Objektnummer: 26122084



KAUFPREIS: 699.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 244 m² • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 680 m²

Objektnummer: 26122084 - 86554 Pöttmes / Wiesenbach – Pöttmes

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

Objektnummer: 26122084 - 86554 Pöttmes / Wiesenbach – Pöttmes

Auf einen Blick

Objektnummer	26122084
Wohnfläche	ca. 244 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	10
Schlafzimmer	6
Badezimmer	2
Baujahr	1997
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	699.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26122084 - 86554 Pöttmes / Wiesenbach – Pöttmes

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergie-verbrauch	111 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	11.05.2036	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1997

Objektnummer: 26122084 - 86554 Pöttmes / Wiesenbach – Pöttmes

Die Immobilie





Objektnummer: 26122084 - 86554 Pöttmes / Wiesenbach – Pöttmes

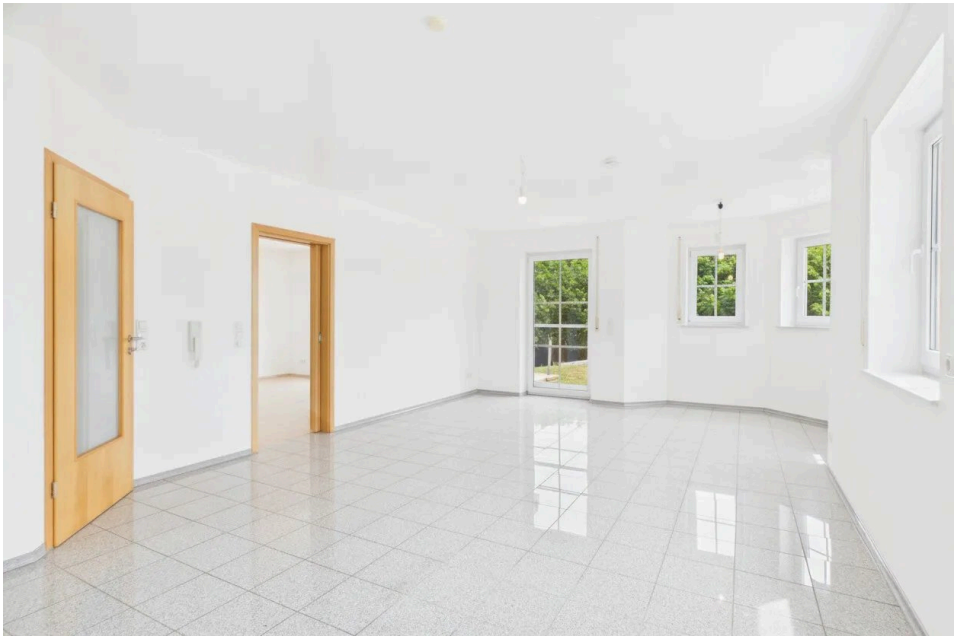
Die Immobilie





Objektnummer: 26122084 - 86554 Pöttmes / Wiesenbach – Pöttmes

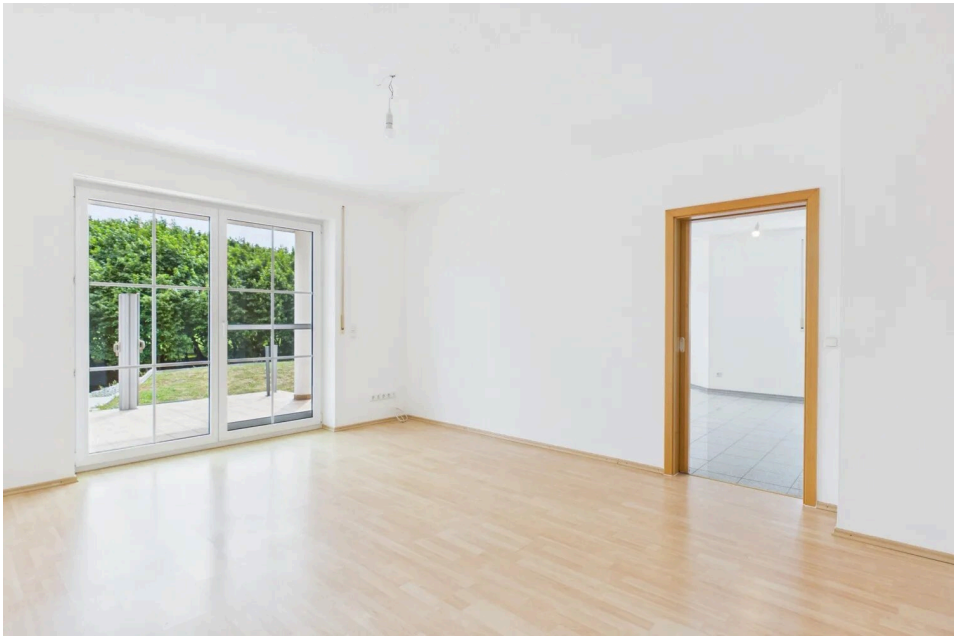
Die Immobilie





Objektnummer: 26122084 - 86554 Pöttmes / Wiesenbach – Pöttmes

Die Immobilie

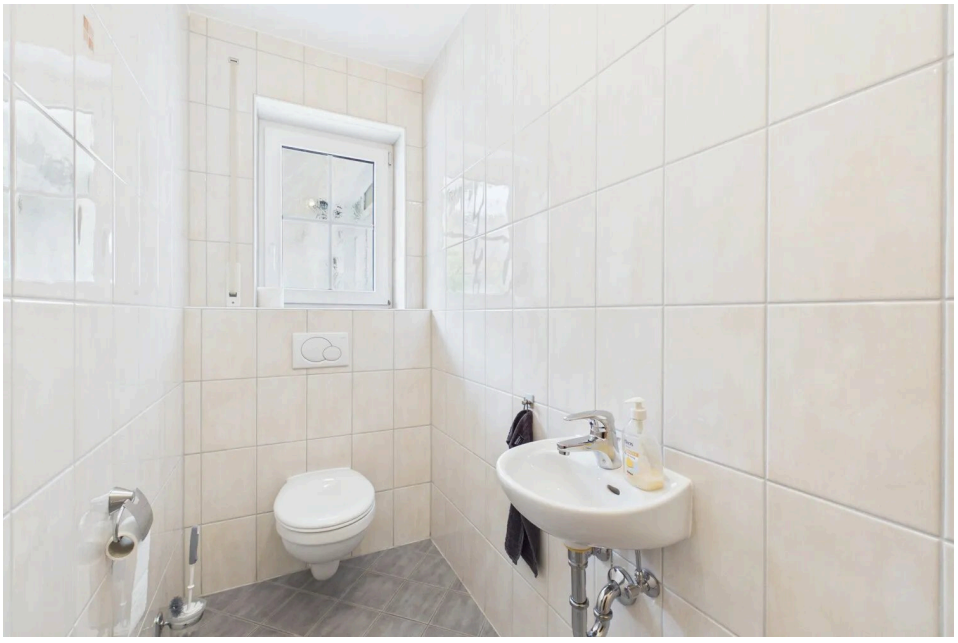




Objektnummer: 26122084 - 86554 Pöttmes / Wiesenbach – Pöttmes

Die Immobilie





Objektnummer: 26122084 - 86554 Pöttmes / Wiesenbach – Pöttmes

Die Immobilie





Objektnummer: 26122084 - 86554 Pöttmes / Wiesenbach – Pöttmes

Die Immobilie





Objektnummer: 26122084 - 86554 Pöttmes / Wiesenbach – Pöttmes

Die Immobilie



VON POLL IMMOBILIEN

Hat dieses Objekt Ihr Interesse geweckt?
Sie wünschen weitere Impressionen?
Sie möchten die genaue Lage erfahren?

Wir senden Ihnen gern alle gewünschten Informationen zu.
Kontaktieren Sie uns unter:

T.: 0821 50 89 06-21

Shop Augsburg | Werbhausgasse 2, Eingang Bäckergasse | 86150 Augsburg | augsburg@von-poll.com

Leading Real Estate Companies of the World | www.von-poll.com/augsburg

Objektnummer: 26122084 - 86554 Pöttmes / Wiesenbach – Pöttmes

Die Immobilie





Objektnummer: 26122084 - 86554 Pöttmes / Wiesenbach – Pöttmes

Ein erster Eindruck

In Pöttmes, im Ortsteil Wiesenbach, erwartet Sie dieses gepflegte Zweifamilienhaus mit rund 244 m² Wohnfläche und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Ob als großzügiges Eigenheim, Mehrgenerationenhaus oder attraktive Kapitalanlage – diese Immobilie bietet flexible Perspektiven für unterschiedlichste Wohnkonzepte.

Das Erdgeschoss überzeugt mit einem großzügigen, lichtdurchfluteten Grundriss. Der offene Wohn-, Ess- und Kochbereich mit angrenzender Speisekammer bildet das Herzstück der Wohnung und schafft eine einladende Wohnatmosphäre. Von hier aus gelangen Sie auf die sonnige Südterrasse und in den liebevoll angelegten Garten, der zum Entspannen und Verweilen einlädt. Ergänzt wird das Raumangebot durch drei geräumige Schlafzimmer sowie ein Tageslichtbad, welches mit einer Dusche, einer Badewanne und einem Waschbecken ausgestattet ist. Ein separates Gäste-WC rundet das Raumangebot ab.

Das Obergeschoss verfügt über eine nahezu identische Raumaufteilung und bietet anstelle der Terrasse einen sonnigen Südbalkon mit schönem Weitblick. Die Wohnung ist derzeit bis 2027 vermietet und erzielt somit sofortige Mieteinnahmen. Nach Ablauf des Mietverhältnisses bietet sich die Möglichkeit zur Eigennutzung oder einer weiteren Vermietung.

Im Untergeschoss stehen neben dem Heizungs- und Waschraum weitere großzügige Nutzflächen zur individuellen Verwendung zur Verfügung.

Eine Doppelgarage rundet dieses attraktive Immobilienangebot ab.

Diese Immobilie vereint ein großzügiges Platzangebot, flexible Nutzungsmöglichkeiten und eine ruhige Wohnlage zu einer nachhaltigen Investition mit hohem Wohnwert. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage über das Kontaktformular.

Objektnummer: 26122084 - 86554 Pöttmes / Wiesenbach – Pöttmes

Ausstattung und Details

- ruhige Lage
- ideale Raumaufteilung
- großzügig geschnitten
- zwei separate Wohneinheiten
- teilweise Fußbodenheizung im EG
- Gäste-WC
- Terrasse
- Balkon
- Garten
- Doppelgarage
- Wasserenthärtungsanlage
- Untergeschoss mit weiteren Räumlichkeiten
- Erdgeschoss ab sofort bezugsbereit
- Obergeschoss bis Ende 2027 vermietet
- diverse Nutzungsmöglichkeiten

Objektnummer: 26122084 - 86554 Pöttmes / Wiesenbach – Pöttmes

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer äußerst ruhigen und begehrten Wohnlage im Ortsteil Wiesenbach des Marktes Pöttmes im Landkreis Aichach-Friedberg. Die Umgebung ist geprägt von einer hochwertigen Einfamilienhausbebauung, gepflegten Anwesen und großzügigen Grundstücken.

Das harmonische Ortsbild sowie die naturnahe Lage schaffen ein exklusives Wohnambiente, das Privatsphäre, Erholung und eine hohe Lebensqualität miteinander verbindet. Weitläufige Wiesen, Felder und Rad- bzw. Spazierwege laden zu vielfältigen Freizeitaktivitäten im Grünen ein und unterstreichen den besonderen Charakter dieses Wohnstandortes.

Trotz der idyllischen und ruhigen Lage ist eine ausgezeichnete Anbindung an die regionale Infrastruktur gewährleistet. Über die nahegelegene Staatsstraße 2045 sind die Ortszentren von Pöttmes und Baar sowie die Städte Aichach, Neuburg an der Donau, Augsburg und Ingolstadt bequem und zügig erreichbar. Die gute Verkehrsanbindung macht den Standort insbesondere für Berufspendler attraktiv und ermöglicht eine optimale Erreichbarkeit der umliegenden Wirtschaftsstandorte.

Der öffentliche Personennahverkehr wird durch regelmäßige Busverbindungen in die umliegenden Gemeinden sowie zum Hauptort Pöttmes und Meitingen sichergestellt. Von dort bestehen weitere Anschlussmöglichkeiten in die Region.
Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte, Bäckereien, Banken, Apotheken, Ärzte, Kindergärten, Schulen sowie gastronomische Angebote befinden sich in wenigen Fahrminuten Entfernung und gewährleisten eine komfortable Nahversorgung.

Objektnummer: 26122084 - 86554 Pöttmes / Wiesenbach – Pöttmes

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: 26122084 - 86554 Pöttmes / Wiesenbach – Pöttmes

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