Neusäß

Repräsentatives Einfamilienhaus mit parkähnlichem Grundstück am Kobelhang

Objektnummer: 26122097



KAUFPREIS: 2.150.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 382 m^2 • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1572 m^2

Objektnummer: 26122097 - 86356 Neusäß

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

Objektnummer: 26122097 - 86356 Neusäß

Auf einen Blick

Objektnummer	26122097
Wohnfläche	ca. 382 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	7
Schlafzimmer	6
Badezimmer	5
Baujahr	1975

Kaufpreis	2.150.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2014
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 26122097 - 86356 Neusäß

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	167.3 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	03.11.2028	Energie-Effizienzklasse	F
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1975

Objektnummer: 26122097 - 86356 Neusäß

Die Immobilie





Objektnummer: 26122097 - 86356 Neusäß

Die Immobilie





Objektnummer: 26122097 - 86356 Neusäß

Die Immobilie





Objektnummer: 26122097 - 86356 Neusäß

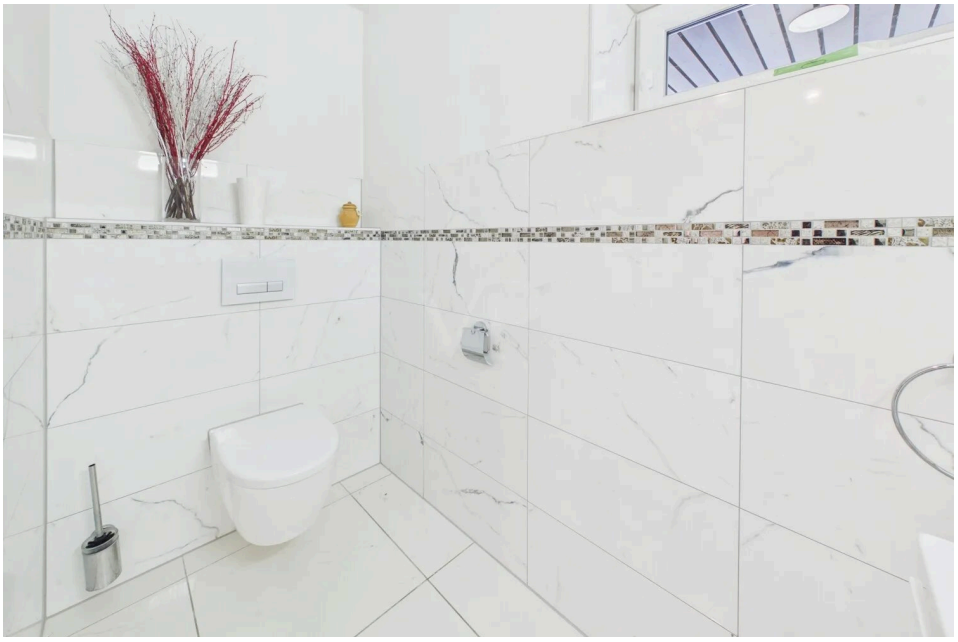
Die Immobilie





Objektnummer: 26122097 - 86356 Neusäß

Die Immobilie





Objektnummer: 26122097 - 86356 Neusäß

Die Immobilie

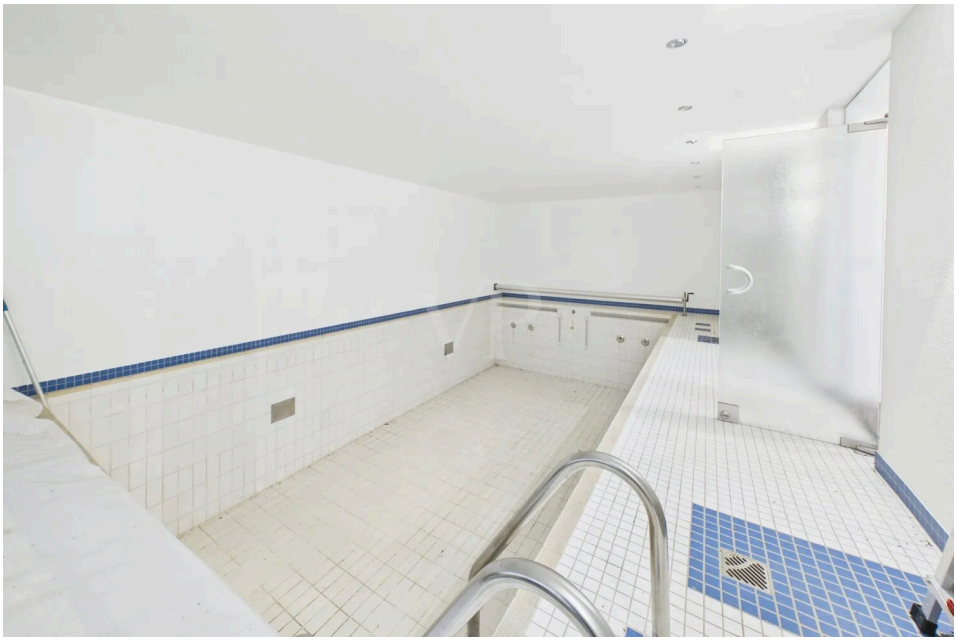




Objektnummer: 26122097 - 86356 Neusäß

Die Immobilie





Objektnummer: 26122097 - 86356 Neusäß

Die Immobilie





Objektnummer: 26122097 - 86356 Neusäß

Ein erster Eindruck

In einer der begehrtesten Wohnlagen von Neusäß, direkt am Kobelhang, präsentiert sich diese repräsentative Villa als außergewöhnliches Zuhause mit höchstem Anspruch an Architektur, Wohnkomfort und Privatsphäre. Auf einem rund 1.365 m² großen, uneinsehbaren Grundstück vereinen sich großzügige Wohnflächen, hochwertige Bauqualität und ein parkähnliches Ambiente zu einem Wohnkonzept von zeitloser Eleganz.

Mit rund 382 m² Wohnfläche überzeugt die Immobilie durch ihre klare Architektur, lichtdurchflutete Räume und ein durchdachtes Raumkonzept. Großzügige Sichtachsen, hochwertige Materialien und fließende Übergänge zwischen den einzelnen Wohnbereichen verleihen dem Haus eine besondere Offenheit und schaffen eine Atmosphäre, die gleichermaßen repräsentativ wie wohnlich ist.

Das Herzstück bildet der beeindruckende Wohnbereich mit offenem Sichtdachstuhl und außergewöhnlicher Raumhöhe. Bodentiefe Fensterfronten öffnen den Blick in den liebevoll angelegten Garten und verbinden den Innen- und Außenbereich auf harmonische Weise. Der stilvolle Kamin setzt einen eleganten Akzent und unterstreicht die behagliche Atmosphäre.

Der offen gestaltete Essbereich geht nahtlos in die hochwertige Küche über und bildet den Mittelpunkt des familiären Zusammenlebens. Von mehreren Räumen aus gelangen Sie direkt auf die großzügigen Terrassen, die den Wohnraum ins Freie erweitern und zu jeder Tageszeit sonnige wie geschützte Rückzugsorte bieten.

Die privaten Wohnbereiche überzeugen mit großzügigen Schlafzimmern, flexibel nutzbaren Arbeits- und Gästezimmern sowie einer durchdachten Raumaufteilung, die unterschiedlichsten Lebenskonzepten gerecht wird und zugleich ein hohes Maß an Privatsphäre bietet.

Das Untergeschoss eröffnet zusätzliche Möglichkeiten. Der Schwimmbadbereich mit angrenzender Dusche bietet die ideale Grundlage für die Verwirklichung eines modernen Wellness- oder Fitnessbereichs und lässt sich ganz nach den persönlichen Vorstellungen der zukünftigen Eigentümer gestalten und wieder in Betrieb nehmen. Ergänzt wird diese Ebene durch großzügige Hobby-, Abstell- und Technikräume, die das vielseitige Raumangebot sinnvoll erweitern.

Das parkähnlich angelegte Grundstück mit seinem gewachsenen Baumbestand schafft eine außergewöhnliche Atmosphäre und bietet ein Höchstmaß an Ruhe und Privatsphäre. Eingebettet in diese grüne Umgebung entsteht ein Rückzugsort, der den besonderen Charakter der Immobilie eindrucksvoll unterstreicht.

Eine großzügige Garage rundet dieses besondere Angebot ab.
Ein Anwesen, das zeitlose Architektur, außergewöhnliche Großzügigkeit und eine der exklusivsten Wohnlagen im Großraum Augsburg auf besondere Weise miteinander verbindet – geschaffen für Menschen, die Wert auf Privatsphäre, Qualität und ein stilvolles Wohnambiente legen.

Objektnummer: 26122097 - 86356 Neusäß

Ausstattung und Details

- ruhige und begehrte Wohnlage am Kobelhang
- uneinsehbares, parkähnliches Grundstück
- hochwertige Bauqualität
- 2014 Dachausbau mit Gauben
- zeitlose Architektur
- repräsentatives Wohnambiente
- großzügige, durchdachte Raumaufteilung
- lichtdurchflutete Wohnbereiche
- stilvolle Ausstattungsmerkmale
- moderne Einbauküche
- bodentiefe Fensterfronten
- eleganter Kamin
- 2014 Erneuerung der Bäder
- zwei großzügige Sonnenterrassen
- großzügige Garage
- Schwimmbadbereich kann wieder in Betrieb genommen werden mit Potenzial für einen exklusiven Wellnessbereich (Lufttrockner und Schwimmbadtechnik von 2014)
- Solaranlagen (davon ein Modul zur Beheizung des Schwimmbads)

Objektnummer: 26122097 - 86356 Neusäß

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer der exklusivsten und begehrtesten Wohnlagen von Neusäß – direkt am Kobelhang. Diese besondere Wohnadresse steht seit vielen Jahren für gehobenes Wohnen, ein anspruchsvolles Wohnumfeld und eine außergewöhnlich hohe Lebensqualität. Die Nachbarschaft ist geprägt von repräsentativen Einfamilienhäusern und hochwertigen Villenanwesen in ruhiger, gewachsener Umgebung.

Die Kombination aus naturnahem Wohnen und urbaner Erreichbarkeit macht diesen Standort besonders attraktiv. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in komfortabler Entfernung und sorgen für ein hohes Maß an Alltagskomfort. Familien profitieren zudem von einem vielseitigen Angebot an Kindergärten, Schulen und weiterführenden Bildungseinrichtungen.

Auch in puncto Freizeit und Erholung überzeugt die Lage auf ganzer Linie. Der Kobelhang selbst sowie die weitläufigen Grünflächen und Waldgebiete des Naturparks Augsburg – Westliche Wälder laden zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und erholsamen Stunden in der Natur ein. Verschiedene Sport- und Freizeiteinrichtungen sowie ein vielfältiges gastronomisches Angebot unterstreichen die hohe Wohn- und Lebensqualität.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Die Augsburger Innenstadt ist in wenigen Fahrminuten erreichbar, während die Bundesstraße B17 und die Autobahn A8 eine schnelle Verbindung nach München, Ulm und in die gesamte Region ermöglichen. Auch der öffentliche Nahverkehr gewährleistet eine komfortable Anbindung an das Stadtgebiet und den Hauptbahnhof Augsburg.

Diese außergewöhnliche Lage vereint Ruhe, Naturverbundenheit und eine erstklassige Infrastruktur auf ideale Weise und zählt zu den renommiertesten Wohnadressen im westlichen Großraum Augsburg – ein Umfeld, das höchsten Ansprüchen an Wohnkomfort, Privatsphäre und langfristiger Werthaltigkeit gerecht wird.

Objektnummer: 26122097 - 86356 Neusäß

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: 26122097 - 86356 Neusäß

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