Aystetten – Aystetten

Historische Forstvilla mit Charme, Großzügigkeit und traumhaftem Garten

Número de propiedad: 25122030

PRECIO DE COMPRA: 1.490.000 EUR • **SUPERFICIE HABITABLE:** ca. 200 m^2 • **HABITACIONES:** 8 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 2.128 m^2

Número de propiedad: 25122030 - 86482 Aystetten – Aystetten

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25122030 - 86482 Aystetten – Aystetten

De un vistazo

Número de propiedad	25122030
Superficie habitable	ca. 200 m²
Habitaciones	8
Dormitorios	5
Baños	2
Año de construcción	1905
Tipo de aparcamiento	5 x Garaje

Precio de compra	1.490.000 EUR
Casa	Villa
Comisión	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernización / Rehabilitación	2009
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25122030 - 86482 Aystetten – Aystetten

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	10.07.2027
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	335.90 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	H
Año de construcción según el certificado energético	1905

Número de propiedad: 25122030 - 86482 Aystetten – Aystetten

La propiedad

Número de propiedad: 25122030 - 86482 Aystetten – Aystetten

La propiedad

Número de propiedad: 25122030 - 86482 Aystetten – Aystetten

La propiedad

Número de propiedad: 25122030 - 86482 Aystetten – Aystetten

La propiedad

Número de propiedad: 25122030 - 86482 Aystetten – Aystetten

La propiedad

Número de propiedad: 25122030 - 86482 Aystetten – Aystetten

Una primera impresión

Diese beeindruckende Forstvilla aus dem Jahr 1905 wurde in hochwertiger Bauweise auf einem ca. 2.100 m² großen Grundstück errichtet und bietet mit einer Wohnfläche von ca. 200 m² ein stilvolles und großzügiges Wohnerlebnis. Schon beim Betreten der Villa spüren Sie die besondere Atmosphäre, geprägt von großzügigen Räumen, viel Tageslicht und einem herrlichen Blick in den sonnigen Garten. Hochwertiges, geöltes Eichenparkett, ein stilvoller Kamin im Wohn- und Essbereich sowie ein charmantes Bibliothekszimmer verleihen dem Haus seinen einzigartigen Charakter. Die überdachte Terrasse lädt zu entspannten Stunden im Freien ein, während das idyllische Gartenhaus mit eigenem Bad einen besonderen Rückzugsort für Gäste oder gemütliche Abende mit Familie und Freunden bietet. Der weitläufige Garten garantiert ganztägig Sonne und ungestörte Erholung. Angrenzend an den Wohnbereich befindet sich die großzügige, moderne Küche, die durch eine elegante Glasschiebetür flexibel vom Wohn- und Essbereich getrennt werden kann. Familienfreundliche Raumaufteilung mit exklusivem Elternbereich: Das Obergeschoss ist perfekt für Familien konzipiert und umfasst vier helle, freundliche (Kinder-)Zimmer mit einem dazugehörigen Badezimmer. Im Dachgeschoss befindet sich der exklusive Elternbereich, bestehend aus einem Ankleidezimmer sowie einem luxuriösen Masterbad mit bodentiefer Dusche und freistehender Badewanne – ein Ort der Entspannung und Privatsphäre. Ausreichend Parkmöglichkeiten & zusätzlicher Stauraum: Zur Villa gehören insgesamt fünf Garagen, darunter eine Doppelgarage direkt an der Zufahrt. Der Dachboden des Garagenhauses ist begehbar und wird derzeit als Sattelkammer genutzt – ideal für zusätzlichen Stauraum. Diese einzigartige Villa verbindet historischen Charme mit modernem Wohnkomfort und strahlt auf jeder Etage eine unvergleichliche Wohlfühlatmosphäre aus. Lassen Sie sich von ihrem besonderen Charakter verzaubern.

Número de propiedad: 25122030 - 86482 Aystetten – Aystetten

Detalles de los servicios

- ruhige und beliebte Wohnlage
- hochwertige Ausstattung
- großzügige Raumaufteilung
- Einbauküche
- Ankleide
- Kamin
- Telenot Alarmanlage
- neue Gasheizung
- großes Gartenhaus
- parkähnliches Grundstück
- 5 Garagen

Número de propiedad: 25122030 - 86482 Aystetten – Aystetten

Todo sobre la ubicación

Das Haus liegt in einer bevorzugter Lage von Aystetten, einem der beliebtesten Villenvororte Augsburgs. Die Nähe zu Augsburg, kombiniert mit einer Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten (Radeln, Reiten, Wandern, etc) in grüner Umgebung an den nahe gelegenen Wäldern zeichnet diesen reizvollen Wohnort besonders aus. Die Gemeinde Aystetten ist an das öffentliche Verbundnetz des Augsburger Verkehrsverbundes (AVV) angeschlossen und kann über verschiedene Linien mit Regionalbussen erreicht werden, sodass die Augsburger Innenstadt bequem und stressfrei zu erreichen ist. Alle Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in wenigen Minuten fußläufig erreichbar. Mit Krippe, Kindergarten, Grundschule und Hort verfügt Aystetten über ideale Voraussetzungen für junge Familien. Die bestehenden Grundversorgungseinrichtungen sowie die gute Verkehrsanbindung und die hohe Wohnqualität machen Aystetten auch für Senioren besonders attraktiv. Zum Autobahnanschluss Stuttgart–München gelangen Sie in nur 3 km.

Número de propiedad: 25122030 - 86482 Aystetten – Aystetten

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.7.2027. Endenergiebedarf beträgt 335.90 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1905. Die Energieeffizienzklasse ist H. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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._x000D_ PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss_x000D_ - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen._x000D_ - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen._x000D_ 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._x000D_ _x000D_ UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:_x000D_ 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.

Número de propiedad: 25122030 - 86482 Aystetten – Aystetten

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergasse Augsburgo
E-Mail: augsburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com