

Obergriesbach – Dasing

# Neuwertiges Reihenhaus mit Stil und Effizienz

*CODICE OGGETTO: 25122078*



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PREZZO D'ACQUISTO: 549.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 111,25 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 160 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 25122078 - 86573 Obergriesbach – Dasing

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25122078 - 86573 Obergriesbach – Dasing

## A colpo d'occhio

|                     |                           |
|---------------------|---------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25122078                  |
| Superficie netta    | ca. 111,25 m <sup>2</sup> |
| Tipologia tetto     | a due falde               |
| Vani                | 4                         |
| Camere da letto     | 3                         |
| Bagni               | 1                         |
| Anno di costruzione | 2023                      |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 549.000 EUR                                                               |
| Casa                   | Villa a schiera                                                           |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Come nuovo                                                                |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio                                               |

CODICE OGGETTO: 25122078 - 86573 Obergriesbach – Dasing

## Dati energetici

|                                         |             |
|-----------------------------------------|-------------|
| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento |
| Riscaldamento                           | ELECTRICITY |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 28.01.2034  |
| Fonte di alimentazione                  | Elettrico   |

|                                                       |                     |
|-------------------------------------------------------|---------------------|
| Certificazione energetica                             | Diagnosi energetica |
| Consumo energetico                                    | 20.51 kWh/m²a       |
| Classe di efficienza energetica                       | A+                  |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2023                |

CODICE OGGETTO: 25122078 - 86573 Obergriesbach – Dasing

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25122078 - 86573 Obergriesbach – Dasing

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25122078 - 86573 Obergriesbach – Dasing

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25122078 - 86573 Obergriesbach – Dasing

## La proprietà



**VP VON POLL IMMOBILIEN**

**Finden Sie Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

# Capital



**MAKLER-KOMPASS**  
HEFT 10/2024

**Top-Makler Augsburg**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 09/25

CODICE OGGETTO: 25122078 - 86573 Obergriesbach – Dasing

## La proprietà



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 Bäcker-gasse | 86150 Augsburg | [augsburg@von-poll.com](mailto:augsburg@von-poll.com)

*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

[www.von-poll.com/augsburg](http://www.von-poll.com/augsburg)

**CODICE OGGETTO: 25122078 - 86573 Obergriesbach – Dasing**

## Una prima impressione

Dieses im Jahr 2023 erbaute Reihenmittelhaus in ruhiger Lage von Obergriesbach vereint modernes Wohnen mit hoher Energieeffizienz und einer hochwertigen Ausstattung. Auf ca. 111 m<sup>2</sup> Wohnfläche stehen Ihnen vier helle, gut geschnittene Zimmer zur Verfügung. Zusätzlich bietet das beheizte, tageslichthelle Untergeschoss vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Homeoffice, Fitnessbereich oder Hobbyraum.

Der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Kochbereich bildet gemeinsam mit der modernen, offenen Holztreppe das Herzstück des Hauses und überzeugt durch eine freundliche, lichtdurchflutete Atmosphäre. Großzügige Fensterflächen sorgen für ein angenehmes Wohngefühl und geben den Blick ins Grüne frei.

Das Haus wurde in massiver Bauweise errichtet und besticht durch eine hochwertige, zeitlos moderne Ausstattung, die keine Wünsche offen lässt.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch zwei Außenstellplätze direkt am Haus.

Ein ideales Zuhause für Pendler, Paare oder Familien, die stilvoll und ohne Renovierungsaufwand einziehen möchten.

**CODICE OGGETTO: 25122078 - 86573 Obergriesbach – Dasing**

## Dettagli dei servizi

- Ruhige und familienfreundliche Lage
- Hochwertige Ausstattung
- Lichtdurchflutete Räume
- Offener Wohn-/Ess-/Kochbereich
- Wärmepumpe
- Fußbodenheizung
- Zentrale Lüftungsanlage
- Elektrische Rollläden
- Energetisch effizient
- Terrasse
- Zwei Außenstellplätze
- Vermietet

**CODICE OGGETTO: 25122078 - 86573 Obergriesbach – Dasing**

## Tutto sulla posizione

Die Gemeinde Obergriesbach, eingebettet in die sanfte Hügellandschaft des Wittelsbacher Landes, verzaubert mit ländlichem Charme und einer hohen Lebensqualität. Umgeben von Wäldern, Feldern und weiten Wiesen bietet Obergriesbach eine ruhige, naturnahe Umgebung, die zum Verweilen und Entspannen einlädt.

Die verkehrsgünstige Lage macht Obergriesbach zu einem attraktiven Wohnort für Berufstätige, die in Augsburg oder München arbeiten, aber die Ruhe und Lebensqualität eines ländlichen Umfelds schätzen. Gleichzeitig bleibt dank der guten Infrastruktur und kurzen Wege der Alltag angenehm und effizient: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie Freizeit- und Naherholungsangebote befinden sich entweder direkt vor Ort oder in unmittelbarer Nähe.

Obergriesbach verbindet auf besondere Weise idyllisches Landleben mit urbaner Erreichbarkeit – eine seltene Kombination, die insbesondere für Pendler und Familien beste Voraussetzungen bietet.

**CODICE OGGETTO: 25122078 - 86573 Obergriesbach – Dasing**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.1.2034.

Endenergiebedarf beträgt 20.51 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

**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 Handelsregistrauszugs, 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.

**CODICE OGGETTO: 25122078 - 86573 Obergriesbach – Dasing**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Gabriele Gräf

---

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse, 86150 Augsburg

**Tel.:** +49 821 - 50 89 062 1

**E-Mail:** [augsburg@von-poll.com](mailto:augsburg@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)