Obergriesbach – Dasing

Neuwertiges Reihenhaus mit Stil und Effizienz

??????? ????????: 25122078

???? ??????: 549.000 EUR • ?????????: ca. 111,25 m² • ???????: 4 • ?????? ???: 160 m²

??????? ????????: 25122078 - 86573 Obergriesbach – Dasing

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25122078 - 86573 Obergriesbach – Dasing

?? ??? ?????

??????? ????????	25122078
?????????	ca. 111,25 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	4
????????? ??? ????????	3
????????	1
???? ??????????	2023

???? ??????	549.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
??????	???????, WC ??????????

??????? ????????: 25122078 - 86573 Obergriesbach – Dasing

?????????? ????????

????????? ?????????	?????????? ????????
???? ?????????	ELECTRICITY
?????????? ????????????? ?????? ???	28.01.2034
???? ?????????	?????????

????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	20.51 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	A+
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	2023

??????? ????????: 25122078 - 86573 Obergriesbach – Dasing

?? ???????

??????? ????????: 25122078 - 86573 Obergriesbach – Dasing

?? ???????

??????? ????????: 25122078 - 86573 Obergriesbach – Dasing

?? ???????

??????? ????????: 25122078 - 86573 Obergriesbach – Dasing

?? ???????

??????? ????????: 25122078 - 86573 Obergriesbach – Dasing

?? ???????

??????? ????????: 25122078 - 86573 Obergriesbach – Dasing

??? ????? ????????

Dieses im Jahr 2023 erbaute Reihenmittelhaus in ruhiger Lage von Obergriesbach vereint modernes Wohnen mit hoher Energieeffizienz und einer hochwertigen Ausstattung. Auf ca. 111 m² 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.

??????? ????????: 25122078 - 86573 Obergriesbach – Dasing

????????????? ??? ???????

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

??????? ????????: 25122078 - 86573 Obergriesbach – Dasing

??? ??? ??? ?????????

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.

??????? ????????: 25122078 - 86573 Obergriesbach – Dasing

????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 28.1.2034.
Endenergiebedarf beträgt 20.51 kwh/(m²*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 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.

??????? ????????: 25122078 - 86573 Obergriesbach – Dasing

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergasse, 86150 Augsburg
Tel.: +49 821 - 50 89 062 1
E-Mail: augsburg@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com