

Aystetten – Aystetten

## Reserviert: Historische Forstvilla mit Charme, Großzügigkeit und traumhaftem Garten

CODICE OGGETTO: 25122030

RESERVIERT



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

PREZZO D'ACQUISTO: 1.490.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 228 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.128 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 25122030 - 86482 Aystetten – Aystetten

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

CODICE OGGETTO: 25122030 - 86482 Aystetten – Aystetten

## A colpo d'occhio

|                     |            |
|---------------------|------------|
| CODICE OGGETTO      | 25122030   |
| Superficie netta    | ca. 228 m² |
| Vani                | 8          |
| Camere da letto     | 5          |
| Bagni               | 2          |
| Anno di costruzione | 1905       |
| Garage/Posto auto   | 5 x Garage |

|                                    |                                                                    |
|------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 1.490.000 EUR                                                      |
| Casa                               | Villa                                                              |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises. |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2009                                                               |
| Stato dell'immobile                | Ammodernato                                                        |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                          |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile         |

CODICE OGGETTO: 25122030 - 86482 Aystetten – Aystetten

## Dati energetici

|                                         |               |
|-----------------------------------------|---------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato |
| Riscaldamento                           | Gas           |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 20.03.2035    |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           |

|                                                       |                     |
|-------------------------------------------------------|---------------------|
| Certificazione energetica                             | Diagnosi energetica |
| Consumo energetico                                    | 241.00 kWh/m²a      |
| Classe di efficienza energetica                       | G                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1905                |

CODICE OGGETTO: 25122030 - 86482 Aystetten – Aystetten

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25122030 - 86482 Aystetten – Aystetten

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25122030 - 86482 Aystetten – Aystetten

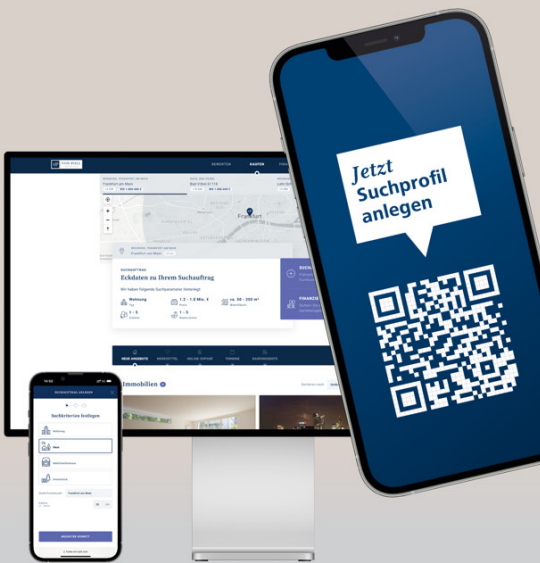
## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25122030 - 86482 Aystetten – Aystetten

## La proprietà





Jetzt  
Suchprofil  
anlegen



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

CODICE OGGETTO: 25122030 - 86482 Aystetten – Aystetten

## La proprietà



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

**CODICE OGGETTO: 25122030 - 86482 Aystetten – Aystetten**

## Una prima impressione

Diese beeindruckende Forstvilla aus dem Jahr 1905 wurde in hochwertiger Bauweise auf einem ca. 2.100 m<sup>2</sup> großen Grundstück errichtet und bietet mit einer Wohnfläche von ca. 228 m<sup>2</sup> 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.

**CODICE OGGETTO: 25122030 - 86482 Aystetten – Aystetten**

## Dettagli dei servizi

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

**CODICE OGGETTO: 25122030 - 86482 Aystetten – Aystetten**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 25122030 - 86482 Aystetten – Aystetten**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.3.2035. Endenergiebedarf beträgt 241.00 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1905. Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

**CODICE OGGETTO: 25122030 - 86482 Aystetten – Aystetten**

## 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)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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