

Exposé

Maisonette in Neusäß

**Maisonette Wohnung 102 m² | Waldblick | Homeoffice |
2 Bäder | provisionsfrei**



Objekt-Nr. OM-449686

Maisonette

Verkauf: **437.000 €**

Ansprechpartner:
Markus Riedel

86356 Neusäß
Bayern
Deutschland

Baujahr	1987	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	renoviert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	102,00 m ²	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Etage	3. OG
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	440 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wohnen auf zwei Ebenen, direkt am Wald – und trotzdem alles schnell erreichbar. Diese hochwertig sanierte Maisonette-Wohnung in Neusäß-Täfertingen bietet auf 102 m² Nettowohnfläche eine großzügige Raumaufteilung mit natürlicher Trennung zwischen Leben, Arbeiten und Schlafen.

Untere Ebene: Offenes Wohn- und Esszimmer auf über 35 m², separate Küche, vollwertiges Arbeitszimmer mit eigenem Fenster und Tür (Platz für zwei Homeoffice-Arbeitsplätze) oder als Schlafzimmer geeignet, Bad mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss -alles ohne Kellergang, sowie Flur mit hochwertigen Einbauschränken.

Eine elegante Wendeltreppe verbindet die beiden Ebenen und verleiht der Wohnung ihren besonderen Charakter.

Obere Ebene: Rund 27 m² großes Schlafzimmer, Tageslichtbad mit Dusche sowie Abstellkammer.

Balkon ca. 8 m², Südwestlage, mit direktem Waldblick über das ruhige, verkehrsberuhigte Wohngebiet.

Ausstattung

Neue Bodenbeläge, neue Bäder, neue Treppe. Hochwertige Einbauküche mit allen Elektrogeräten inklusive. Einbaumöbel vom Schreiner und Leuchten inklusive. Schlafzimmermöbel auf Wunsch ebenfalls verfügbar. Eigener Kellerraum (ca. 4 m²) sowie geteilter Fahrradraum im Erdgeschoss. Tiefgaragenstellplatz zukaufbar (20.000 €).

Fußboden:

Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Kein Makler – keine Provision. Angesichts der aktuell wieder steigenden Bauzinsen lohnt es sich, jetzt zu handeln – wer heute kauft, sichert sich den Preis und schützt sich vor weiter steigenden Finanzierungskosten. Die späte Übergabe voraussichtlich im Mai 2027 gibt Ihnen zusätzlich Zeit, in Ruhe zu planen.

Lage

Neusäß-Täfertingen im direkten Speckgürtel von Augsburg. Im Ort: Dorfladen, Metzger, Bäcker, Friseur, Gastwirtschaft, Kneipp-Anlage, Minigolf. In wenigen Gehminuten: Titania-Erlebnisbad. Direkt angrenzend: Naherholungsgebiet Augsburger Westliche Wälder. In Neusäß: Supermärkte, Drogerien, Ärzte, alle Schulformen. Bushaltestelle direkt vor dem Haus, Bahnhof Neusäß ca. 15 Min. zu Fuß, A8 und B17 jeweils ca. 5 Min. mit dem Auto. Ideal auch für München-Pendler.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	124,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Dachloggia

Exposé - Galerie



Vollbad



Esszimmer

Exposé - Galerie



Flur



Büro/2.Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Küche



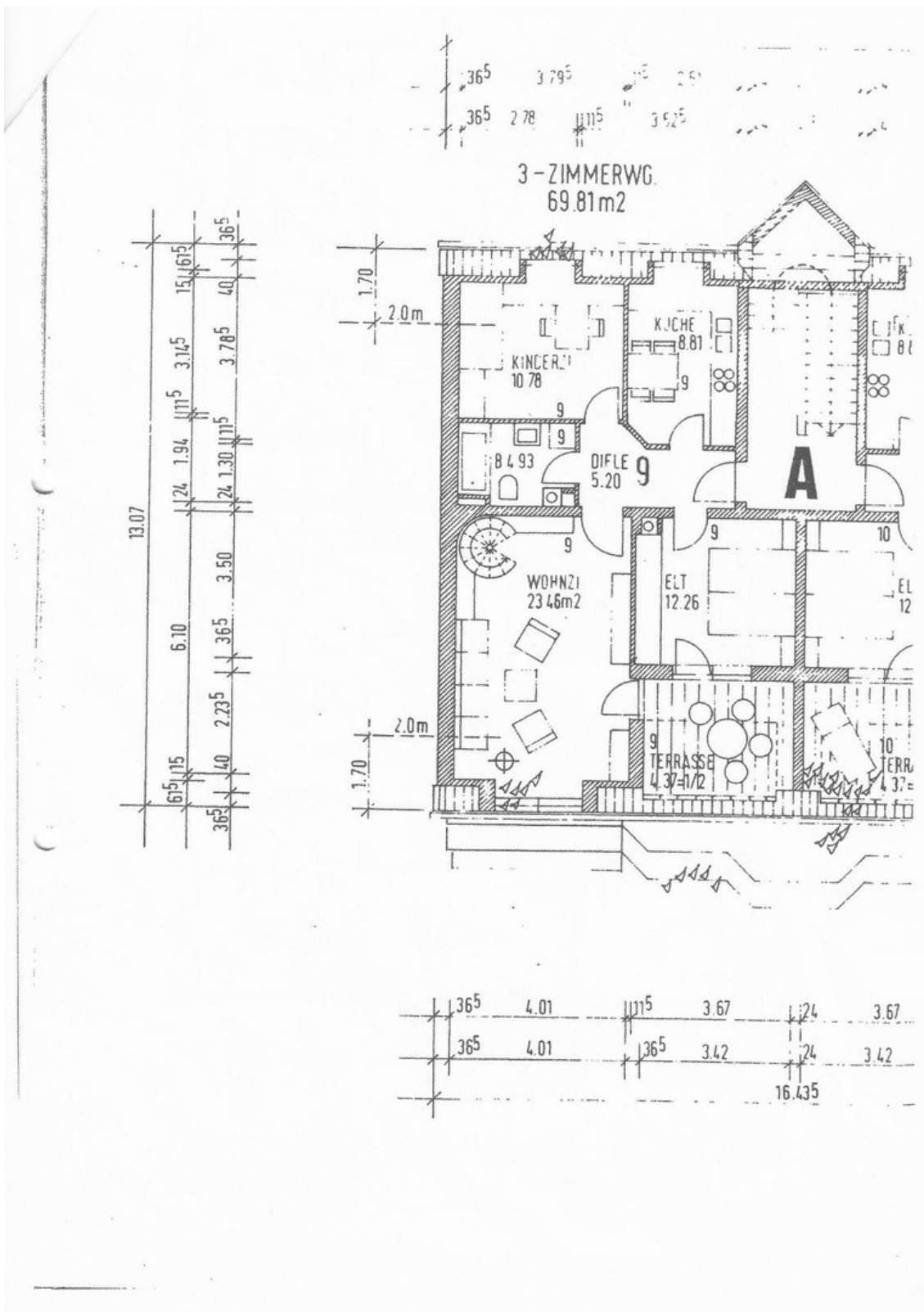
Duschbad

Exposé - Galerie



Treppe

Exposé - Grundrisse



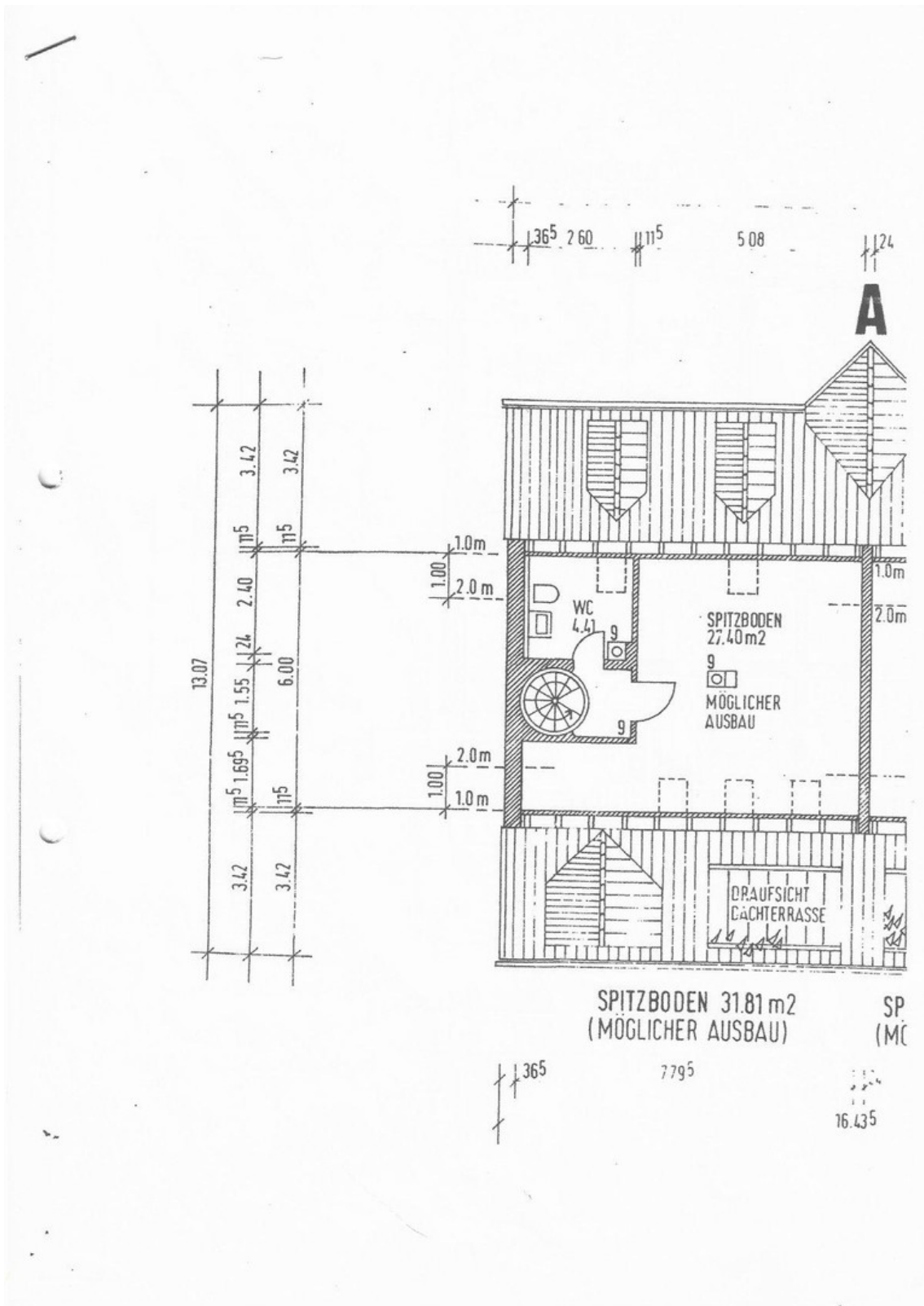
Grundriss_untere Ebene

Exposé - Grundrisse



Grundriss_untere Ebene

Exposé - Grundrisse



Grundriss obere Ebene

Exposé - Grundrisse



wetzels & möst
IMMOBILIENCENTER AUGSBURG

Grundriss



WM Immobiliencenter Augsburg | Tel.: 0821 - 90 75 390 | Fax.: 0821 - 90 75 391 | www.immobiliencenter-augsburg.de

Seite 9

Grundriss obere Ebene