



**EXCELLENCE**

Maklerhaus

®



Objekt: 2025-TK-2001\_6

# **TRAUMHAFTE DACHGESCHOSSWOHNUNG - 3-Zimmer mit Balkon**

Eigentumswohnung, Neusäß / Westheim

EXCELLENCE Maklerhaus

Albert-Einstein-Straße 1  
89340 Leipheim

Tel.: 08221200540

Fax: 08221200541

t.kunder@excellence-  
maklerhaus.de

[www.ex-ma.de](http://www.ex-ma.de)

**EXCELLENCE**

Maklerhaus

®

## Daten

Immobilien-Nr.	2025-TK-2001_6
Straße	Ganghoferstraße
Hausnummer	26
PLZ	86356
Ort	Neusäß / Westheim
Land	Deutschland
Kaufpreis	363.000,00 €
Stellplatzkaufpreis	12.000,00 €
Käuferprovision	3,57% inkl. ges. MwSt
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Fußbodenheizung
Fahrstuhl	Kein Fahrstuhl
Küche	Keine Einbauküche vorhanden
Balkon	Ja
Wohnfläche	ca. 73 m <sup>2</sup>

Anzahl Zimmer	3
Anzahl	2
Schlafzimmer	
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl Balkone	1
Anzahl	1
Aussenparkplätze	
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Eigentumswohnung
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Vermietet	Ja
Baujahr	2019
Zustand	Neuwertig
Energieausweis	liegt zur Besichtigung vor
wesentlicher	Gas
Energieträger	



**EXCELLENCE**

Maklerhaus

®

## Beschreibung

Diese wunderschöne 3-Zimmer-Dachgeschoßwohnung mit ca. 72,89 m<sup>2</sup> Wohnfläche ist nahezu neuwertig und ideal für Paare und kleine Familien geeignet. Beim Betreten in das Herzstück der Wohnung empfängt Sie ein heller, offener Wohn-Essbereich, dessen großflächige, dreifach verglaste Fenster viel Helligkeit in die Räume bringen. Der Zugang auf den großzügigen Süd-West-Balkon bietet Ihnen weitere Möglichkeiten hier seinen Feierabend mit dem ein oder anderen leckeren Getränk an der frischen Luft ausklingen zu lassen.

Zwei wunderbar ruhig gelegene Zimmer eignen sich daneben ideal als Schlaf-/Arbeits- oder Kinderzimmer. Das moderne Badezimmer mit eleganter Walk-IN-Dusche lädt Sie ein, unter dem sanft prasselnden Regenbrause-Duschkopf den Alltagsstress einfach abzuspülen. Daneben steht eine freistehende Badewanne, die geradezu danach ruft, mit einem duftenden Bad in wohliger warmem Wasser die Seele baumeln zu lassen. Alle Wohnräume werden durch eine komfortable Fußbodenheizung beheizt, die für ein angenehmes Raumklima sorgt und natürlich separat geregelt werden. Ein eigener Kellerraum schafft zusätzlichen Platz für das Dies und Das.

Der Stellplatz kann für 12.000 € erworben werden. Nutzen Sie diese gerne als Kapitalanlage oder ziehen Sie selbst ein. Wir helfen Ihnen bei der optimalen Vorgehensweise für Ihre Bedürfnisse. Ihr Miteigentumsanteil beträgt 82/1.000.

Diese Wohnung vereint moderne, energieeffiziente Bauweise mit modernem Anblick und aufgrund der Lage einer zunehmenden Wertbeständigkeit. Für nähere Informationen stehen wir Ihnen natürlich gerne persönlich zur Verfügung.

## Lage

Der Stadtteil Westheim der Stadt Neusäß befindet sich im Landkreis Augsburg, Bayern. Westheim gilt als bevorzugter Wohnstandort am westlichen Stadtrand von Augsburg. Die Umgebung bietet eine angenehme Mischung aus naturnaher Ruhe und städtischer Nähe. Grünflächen und Spazierwege laden zu Freizeitaktivitäten im Freien ein, während Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad

EXCELLENCE Maklerhaus

Tel.: 08221200540

t.kunder@excellence-maklerhaus.de

Albert-Einstein-Straße 1  
89340 Leipheim

Fax: 08221200541

www.ex-ma.de



# EXCELLENCE

Maklerhaus

®

erreichbar sind. Ein Kindergarten sowie diverse Schulen befinden sich in der Nähe und runden das familienfreundliche Angebot ab.

Neusäß besitzt eine sehr gute Infrastruktur. In unmittelbarer Nähe befinden sich viele Einkaufsmöglichkeiten (ca. 5 Gehminuten entfernt) sowie eine Bushaltestelle (ca. 1 Gehminute entfernt). Der Bahnhof Neusäß ist in ca. 10 Gehminuten erreichbar, was Ihnen perfekte Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr gewährleistet. Zum Zentrum von Augsburg benötigen Sie mit dem Auto etwa 15 Minuten. Zudem haben Sie hier perfekte Möglichkeiten, um nach München zu pendeln.

In Ihrer neuen Nachbarschaft erwarten Sie:

- # Einkaufsmöglichkeiten (Lidl, Rewe, etc. & Bäckerei): ca. 400 m
- # Kindergarten & Grundschule: ca. 800 m
- # Sport- und Freizeitangebote: Tennisplätze, Fußballplätze, Spielplätze, Rad- und Spazierwege entlang der Schmutter
- # Gesundheit: Allgemeinarzt, Apotheke und Physiotherapie in unmittelbarer Nähe

## Ausstattung Beschreibung

- # Baujahr 2019
- # Wohnfläche ca. 72,89 m<sup>2</sup>
- # 3-Zimmer-Wohnung
- # MEA 82/1000
- # Balkon
- # Fußbodenheizung
- # Badezimmer
- # Abstellraum
- # Keller
- # Stellplatz a 12.000,- €
- # Hausgeld ca. €
- # im Moment vermietet



# EXCELLENCE

Maklerhaus

®



EXCELLENCE Maklerhaus  
www.excellence-maklerhaus.de

**Titelbild**



**Essen**



**Essen**



**Wohnen**



**Küche**



**Küche**

EXCELLENCE Maklerhaus

Tel.: 08221200540

t.kunder@excellence-  
maklerhaus.de  
www.ex-ma.de

Albert-Einstein-Straße 1  
89340 Leipheim

Fax: 08221200541



# EXCELLENCE

Maklerhaus

®



Balkon



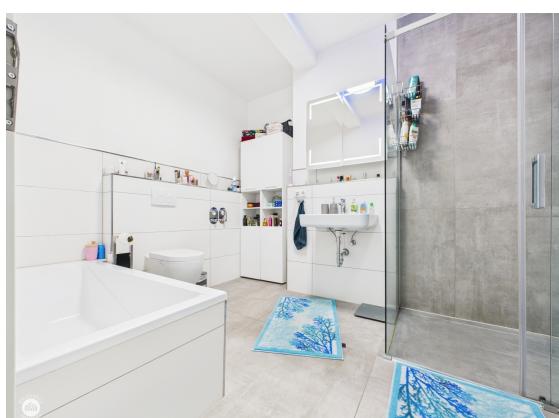
Balkon



Balkon



Flur



Bad



Bad

EXCELLENCE Maklerhaus

Tel.: 08221200540

t.kunder@excellence-maklerhaus.de  
[www.ex-ma.de](http://www.ex-ma.de)

Albert-Einstein-Straße 1  
89340 Leipheim

Fax: 08221200541



# EXCELLENCE

Maklerhaus

®



Bad



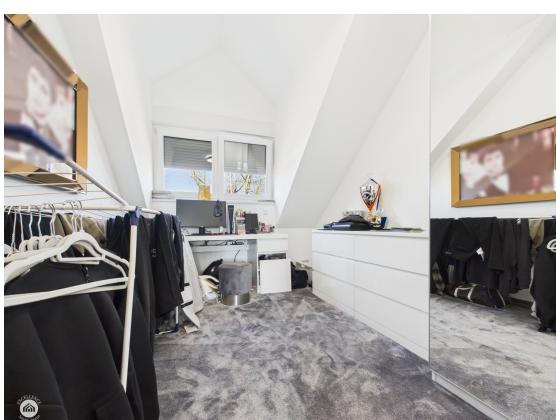
Bad



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Kind



Außenansicht

EXCELLENCE Maklerhaus

Tel.: 08221200540

t.kunder@excellence-maklerhaus.de  
[www.ex-ma.de](http://www.ex-ma.de)

Albert-Einstein-Straße 1  
89340 Leipheim

Fax: 08221200541



**EXCELLENCE**

Maklerhaus

®



DG Mitte.jpg

EXCELLENCE Maklerhaus

Albert-Einstein-Straße 1  
89340 Leipheim

Tel.: 08221200540

Fax: 08221200541

t.kunder@excellence-  
maklerhaus.de  
[www.ex-ma.de](http://www.ex-ma.de)



**EXCELLENCE**

Maklerhaus

®



## Ihr Ansprechpartner

**Herr Thorsten Kunder**

EXCELLENCE Maklerhaus

Albert-Einstein-Straße 1

89340 Leipheim

Telefon: 08221200540

Fax: 08221200541

Mobil: 017631058158

E-Mail:

[t.kunder@excellence-maklerhaus.de](mailto:t.kunder@excellence-maklerhaus.de)

Web: [www.ex-ma.de](http://www.ex-ma.de)

### Rechtshinweis

Da alle Objektangaben vom Eigentümer stammen und wir diese nicht selbst ermitteln übernehmen wir hierfür keine Gewähr und schließen wir daher jegliche Haftung aus. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zu widerhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

EXCELLENCE Maklerhaus

Tel.: 08221200540

[t.kunder@excellence-maklerhaus.de](mailto:t.kunder@excellence-maklerhaus.de)  
[www.ex-ma.de](http://www.ex-ma.de)

Albert-Einstein-Straße 1  
89340 Leipheim

Fax: 08221200541