



Objekt: 2025-TK-2001_5

MODERNE DACHGESCHOSSWOHNUNG 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

Daten

Immobilien-Nr.	2025-TK-2001_5
Straße	Ganghoferstraße
Hausnummer	26
PLZ	86356
Ort	Neusäß / Westheim
Land	Deutschland
Kaufpreis	431.000,00 €
Stellplatzkaufpreis	12.000,00 €
Käuferprovision	3,57% inkl. ges. MwSt
Befuerung	Gas
Heizungsart	Fußbodenheizung
Fahrstuhl	Kein Fahrstuhl
Küche	Keine Einbauküche vorhanden
Balkon	Ja
Wohnfläche	ca. 87 m ²

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



EXCELLENCE

Maklerhaus

®

Beschreibung

Diese wunderschöne und große 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit ca. 86,56 m² Wohnfläche ist nahezu neuwertig und ideal für Paare und kleine Familien geeignet. Helle Räume, ein moderner und offener Wohn-/Küchen-/Essbereich mit einem sonnenverwöhnten Süd-/Westbalkon stellen die Highlights zu dieser charmanten und zeitgemäßen Einheit dar.

Zwei weitere 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 wohligh 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 separates Gäste-WC ist hier als weiterer Pluspunkt zu erwähnen. Der Kellerraum schafft zusätzlichen Platz für das Nötigste.

Der Stellplatz kann für 12.000 € erworben werden. Aktuell ist die Wohnung vermietet. Nutzen Sie diese gerne als Kapitalanlage oder ziehen Sie selbst ein. Wir helfen Ihnen bei der optimalen Vorgehensweise für Ihre Bedürfnisse. Ihr Miteigentumsanteil beträgt 97/1.000.

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 erreichbar sind. Ein Kindergarten sowie diverse Schulen befinden sich in der Nähe und



EXCELLENCE

Maklerhaus

®

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. 86,56 m²

3-Zimmer-Wohnung

MEA 97/1000

2 Balkone

Fußbodenheizung

Badezimmer

Keller

Stellplatz a 12.000,- €

im Moment vermietet



EXCELLENCE Maklerhaus
www.excellence-maklerhaus.de

Titelbild



Essbereich



Wohnen



Wohnen



Wohnen



Küche



Küche



Balkon



Balkon



Flur



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Balkon 2



Balkon 2



Bad



Bad



Bad



EXCELLENCE

Maklerhaus

®



DG Rechts.jpg



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

Web: 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 Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

EXCELLENCE Maklerhaus

Tel.: 08221200540

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

Albert-Einstein-Straße 1
89340 Leipheim

Fax: 08221200541

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