EXPOSÉ

NEU am Markt: BEFRISTET bis zum 31.12.2028 - kleine DHH in Neusäß-Westheim in TOP-Lage ab sofort

ECKDATEN

Objektart: Doppelhaushälfte

Adresse: 86356 Neusäß / Westheim

Baujahr: 1977

Zimmerzahl: 3

Wohnfläche (ca.): 85 m²

Nutzfläche (ca.): 30 m²

Grundstücksfläche (ca.): 260 m²

Nebenkosten (ca.): 300,- €

Warmmiete (ca.): 1.500,- €

VERMIETET
€ 1.150,-

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Wettengl + Marzahn Immobilien
Graf-Bothmer-Straße 8 ° 86157 Augsburg ° Tel.: 0821 / 9075390
info@immobiliencenter-augsburg.de ° www.immobiliencenter-augsburg.de

Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> Neusäß / Westheim
> 3 Zimmer
> 85 m² Wohnfläche
> Objektnummer: PM-462

Objekteckdaten:

Objektart	Doppelhaushälfte
Adresse	86356 Neusäß / Westheim
Baujahr	1977
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	85 m²
Nutzfläche (ca.)	30 m²
Grundstücksfläche (ca.)	260 m²
Kaltmiete	1.150,- €
Nebenkosten (ca.)	300,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	1.500,- €
Kaution	3.600,- €
Anzahl Etagen	2
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	1
Garage	Miete 50,- € / Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Alternativ
Energieverbrauchskennwert	128,10 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2036-01-26
Energieausweis Baujahr	1977
Unterkellert	ja
Gartennutzung	ja
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Heizung	Zentralheizung, Fernheizung
Befeuerung	Alternativ
Haustiere	nein
Gäste-WC	ja
Zustand	gepflegt
verfügbar ab	08.05.2026

Objektbeschreibung:

Diese gepflegte Doppelhaushälfte in Neusäß / Westheim bietet ein angenehmes Wohnumfeld in ruhiger Lage und eignet sich ideal für Paare oder kleine Familien, die ein Zuhause mit Garten suchen. Das Haus aus dem Baujahr 1977 überzeugt durch eine solide Substanz, eine durchdachte Raumaufteilung sowie einen wohnlichen Charakter.

Auf ca. 85 m² Wohnfläche verteilen sich 3 Zimmer über zwei Etagen, darunter zwei Schlafzimmer sowie ein Badezimmer. Ein separates Gäste-WC sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag. Die Räume wirken hell und freundlich und bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten - ob als klassisches Familienzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer.

Das Grundstück umfasst ca. 260 m² und ermöglicht eine attraktive Gartennutzung - ideal zum Entspannen im Freien, für Spielbereiche oder eine kleine grüne Oase direkt am Haus. Zusätzlich ist die Immobilie voll unterkellert und bietet neben der Wohnfläche ca. 45 m² Nutzfläche, die sich hervorragend als Stauraum, Hobbybereich oder für Hauswirtschaft eignet.

Die Vermietung erfolgt befristet bis zum 31.12.2028 und bietet damit eine klare Planbarkeit für Mieter, die für einen definierten Zeitraum ein gepflegtes Haus mit Garten in Neusäß / Westheim suchen.

Ausstattung:

Die Immobilie überzeugt durch eine praxisgerechte und komfortable Ausstattung.

Ein separates Gäste-WC sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag und bei Besuch.

Die Einbauküche kann gern unentgeltlich übernommen werden und ermöglicht einen unkomplizierten Einzug.

Zur DHH gehört ein Stellplatz in einer Garage, sodass Ihr Fahrzeug witterungsgeschützt und sicher abgestellt werden kann.

Ein weiteres Highlight ist die Möglichkeit zur Gartennutzung - ideal zum Entspannen im Freien.

Beheizt wird die Immobilie über eine Zentralheizung in Verbindung mit Nahwärme; die Befeuerung erfolgt umweltfreundlich über Hackschnitzel.

Lagebeschreibung:

Die Doppelhaushälfte befindet sich in Neusäß im beliebten Stadtteil Westheim - einer ruhigen, familienfreundlichen Wohnlage im westlichen Einzugsgebiet von Augsburg. Das Umfeld ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern, wenig Durchgangsverkehr und einer angenehmen Nachbarschaft, die sowohl Privatsphäre als auch ein sicheres Wohngefühl bietet.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Apotheken sowie weitere Dienstleister sind in der näheren Umgebung gut erreichbar.

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> Neusäß / Westheim
> 3 Zimmer
> 85 m² Wohnfläche
> Objektnummer: PM-462

Kindergärten, Schulen und Freizeitangebote befinden sich ebenfalls in komfortabler Distanz und machen den Standort besonders attraktiv für Familien. Für Erholung und sportliche Aktivitäten bieten sich nahegelegene Grünflächen, Spazier- und Radwege sowie naturnahe Bereiche an.

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut: Der Augsburger Stadtbereich sowie die umliegenden Gemeinden sind schnell erreichbar, ebenso die überregionalen Verkehrsachsen. Dadurch eignet sich die Lage ideal für Berufspendler, die die Kombination aus ruhigem Wohnen und guter Erreichbarkeit schätzen.

Sonstiges:

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 26.1.2036.
Endenergieverbrauch beträgt 128.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Nahwärme.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Dann vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns und überzeugen sich vor Ort von dieser Immobilie.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Ihr Team von Wettengl + Marzahn
Immobiliencenter Augsburg

Objektbilder:

Garten

Terrasse

Wohnen / Essen

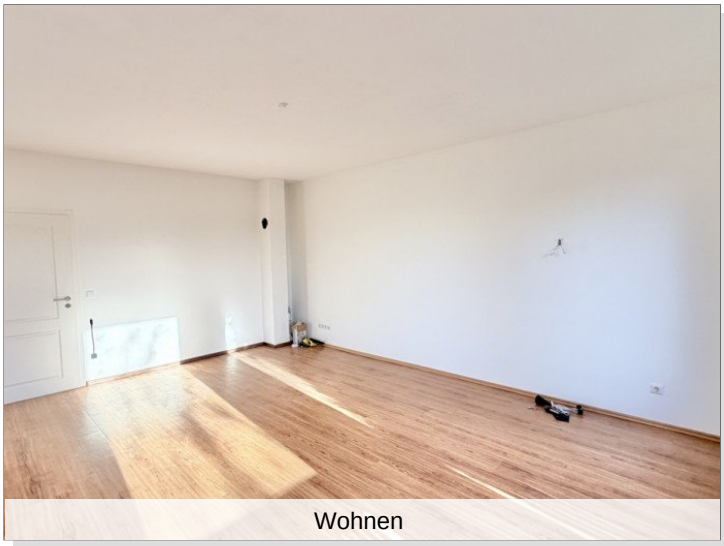
Wohnen

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

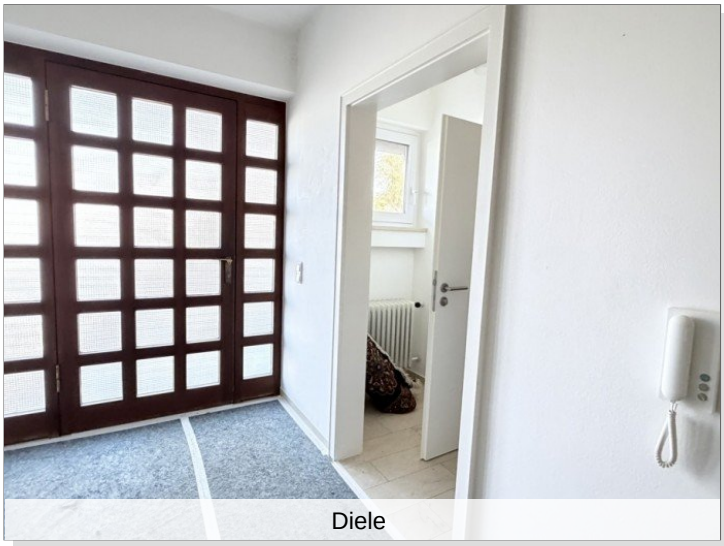
Wettengl + Marzahn Immobilien
Graf-Bothmer-Straße 8 ° 86157 Augsburg
Tel.: 0821 / 9075390
info@immobiliencenter-augsburg.de ° www.immobiliencenter-augsburg.de

Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> Neusäß / Westheim
> 3 Zimmer
> 85 m² Wohnfläche
> Objektnummer: PM-462



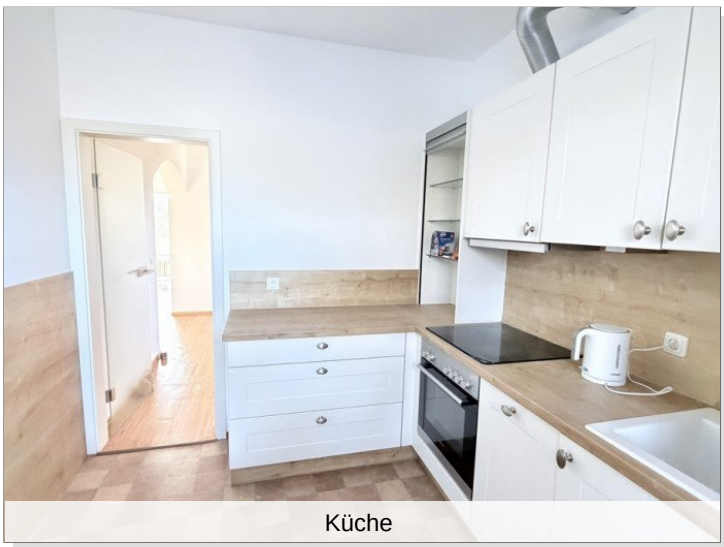
Wohnen



Diele

Essen

Küche



Küche

Schlafen

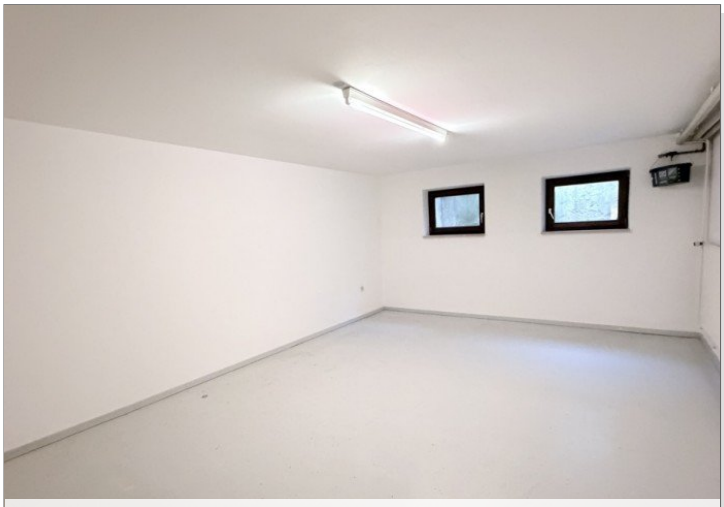
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Wettengl + Marzahn Immobilien
Graf-Bothmer-Straße 8 ° 86157 Augsburg
Tel.: 0821 / 9075390
info@immobiliencenter-augsburg.de ° www.immobiliencenter-augsburg.de

Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> Neusäß / Westheim
> 3 Zimmer
> 85 m² Wohnfläche
> Objektnummer: PM-462

Schlafen



Hobbykeller

Kind

Bad

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Wettengl + Marzahn Immobilien
Graf-Bothmer-Straße 8 ° 86157 Augsburg
Tel.: 0821 / 9075390
info@immobiliencenter-augsburg.de ° www.immobiliencenter-augsburg.de

Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> Neusäß / Westheim
> 3 Zimmer
> 85 m² Wohnfläche
> Objektnummer: PM-462

Gäste-WC

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Wettengl + Marzahn Immobilien
Graf-Bothmer-Straße 8 ° 86157 Augsburg
Tel.: 0821 / 9075390
info@immobiliencenter-augsburg.de ° www.immobiliencenter-augsburg.de

Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> Neusäß / Westheim
> 3 Zimmer
> 85 m² Wohnfläche
> Objektnummer: PM-462

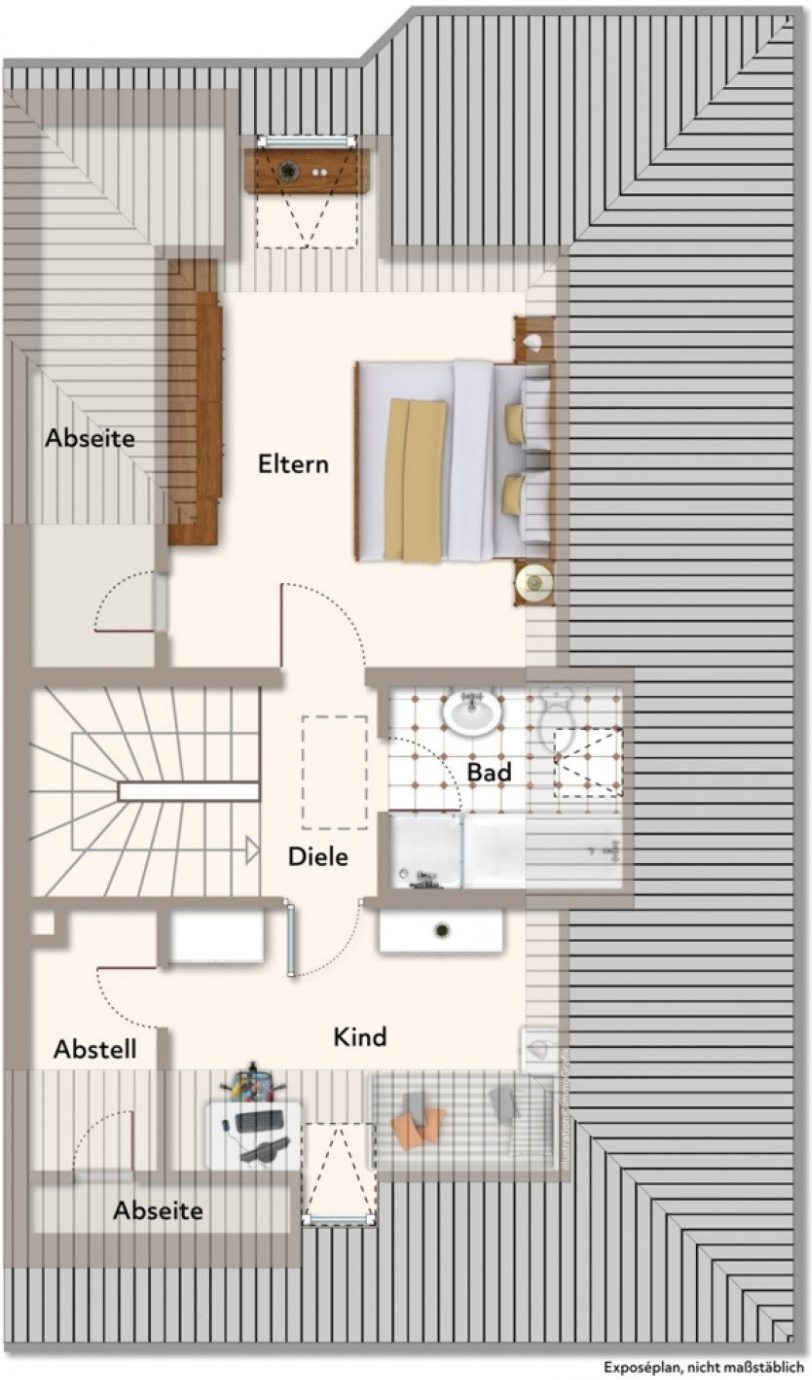
Erdgeschoss

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Wettengl + Marzahn Immobilien
Graf-Bothmer-Straße 8 ° 86157 Augsburg
Tel.: 0821 / 9075390
info@immobiliencenter-augsburg.de ° www.immobiliencenter-augsburg.de

Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> Neusäß / Westheim
> 3 Zimmer
> 85 m² Wohnfläche
> Objektnummer: PM-462



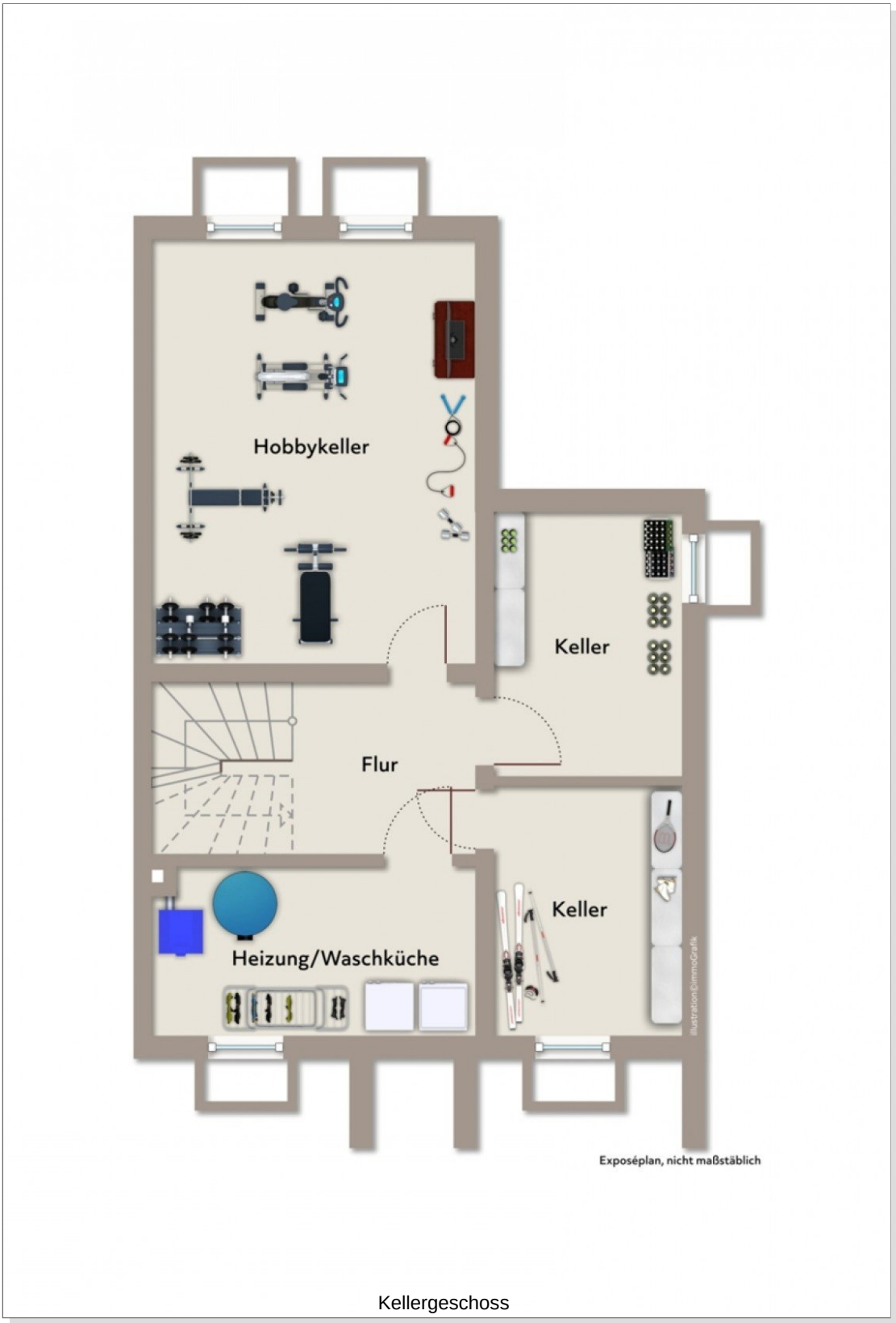
Obergeschoss

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Wettengl + Marzahn Immobilien
Graf-Bothmer-Straße 8 ° 86157 Augsburg
Tel.: 0821 / 9075390
info@immobiliencenter-augsburg.de ° www.immobiliencenter-augsburg.de

Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> Neusäß / Westheim
> 3 Zimmer
> 85 m² Wohnfläche
> Objektnummer: PM-462



Kellergeschoss

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Wettengl + Marzahn Immobilien
Graf-Bothmer-Straße 8 ° 86157 Augsburg
Tel.: 0821 / 9075390
info@immobiliencenter-augsburg.de ° www.immobiliencenter-augsburg.de

Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> Neusäß / Westheim
> 3 Zimmer
> 85 m² Wohnfläche
> Objektnummer: PM-462

Ansprechpartner:

Herr Dennis Marzahn

Telefon: 00498219075390
Mobil: 004917620496354
E-Mail:
marzahn@immobiliencenter-augsburg.de

Firmendaten:

Wettengl Immobilien
Inh. Herr Wolfgang Wettengl
Augsburger Straße 17
86157 Augsburg

Telefon: 0821 - 90 75 390
Telefax: 0821 - 90 75 391
E-Mail: wettengl@immobiliencenter-augsburg.de
Web: www.immobiliencenter-augsburg.de

Vertretungsberechtigter: Wolfgang Wettengl
Berufsaufsichtsbehörde: Gewerbeerlaubnis gemäß § 34 c GewO wurde vom Landratsamt Augsburg, Prinzregentenplatz 4, 86150 Augsburg erteilt.
USt.ID: DE 102 287 40077
Kammer: IHK Augsburg

Ihre Notizen:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026