wettengl immobilien
immobiliencenter-augsburg.de

EXPOSÉ

NEU am Markt: Lage, Lage, Lage: EFH auf 573 m² Eckgrundstück nahe des Schulzentrums in Neusäß



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
Adresse: 86356 Neusäß
Baujahr: 1958
Zimmerzahl: 5
Wohnfläche (ca.): 147,23 m²
Nutzfläche (ca.): 60 m²
Grundstücksfläche (ca.): 573 m²
Anzahl Etagen: 2
Bauweise: Massiv

Kaufpreis € 675.000,-

© 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

> Einfamilienhaus
> Neusäß
> 5 Zimmer
> 147,23 m² Wohnfläche
> Objektnummer: PK-442



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	86356 Neusäß
Baujahr	1958
Zimmerzahl	5
Wohnfläche (ca.)	147,23 m²
Nutzfläche (ca.)	60 m²
Grundstücksfläche (ca.)	573 m²
Kaufpreis	675.000,- €
Anzahl Etagen	2
Bauweise	Massiv
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	1
Garage	Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Endenergiebedarf	343,60 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2036-10-26
Energieausweis Baujahr	1958
Unterkellert	ja
Gartennutzung	ja
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Befeuerung	Öl
Abstellraum	ja
Dachboden	ja
Zustand	teil / vollrenovierungsbedürftig
Provision für Käufer	3,57 % aus dem notariellen Kaufpreis inkl. MwSt.

Objektbeschreibung:

Dieses gepflegte Einfamilienhaus befindet sich in einer gefragten Wohnlage von Neusäß und bietet mit seinem großzügigen Eckgrundstück von ca. 573 m² viel Platz und zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung.

Das im Jahr 1958 in solider Massivbauweise errichtete Haus verfügt über eine Wohnfläche von ca. 147 m², die sich auf zwei Etagen verteilt. Mit insgesamt fünf Zimmern, darunter vier Schlafzimmer, sowie zwei Badezimmern bietet die Immobilie ein großzügiges Raumangebot und ausreichend Platz für die ganze Familie.

Ergänzt wird das Platzangebot durch eine Nutzfläche von ca. 60 m² im Kellergeschoss. Darüber hinaus bietet das bislang nicht ausgebaute Dachgeschoss zusätzliches Ausbaupotenzial und damit interessante Möglichkeiten, weiteren Wohnraum zu schaffen.

Auch der Garten bietet viel Raum für individuelle Wünsche. Ob als Spielfläche für Kinder, zum Entspannen oder für gemütliche Stunden mit Familie und Freunden - das Grundstück eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Insgesamt handelt es sich um eine interessante Immobilie für Käufer, die ein solides Einfamilienhaus in attraktiver Lage suchen und die Möglichkeit schätzen, durch gezielte Modernisierungen ihre eigenen Wohnvorstellungen zu verwirklichen.

Ausstattung:

Das Einfamilienhaus verfügt über eine solide Ausstattung und wurde im Laufe der Jahre in verschiedenen Bereichen modernisiert und instand gehalten.

Besonders hervorzuheben ist der im Jahr 2006 errichtete, vollständig beheizbare Wintergarten. Dieser ist sowohl mit einer Fußbodenheizung als auch mit Heizkörpern ausgestattet und bietet zusätzlichen Raum mit Blick in den Garten.

Neben der großzügigen Wohnfläche stehen weitere Nutzflächen im Kellergeschoss sowie im Dachboden zur Verfügung. Eine Garage und der Garten ergänzen das Platzangebot.

In den vergangenen Jahren wurden unter anderem folgende Maßnahmen durchgeführt:

1998: Erneuerung der Fenster
2000: Erneuerung der Dacheindeckung einschließlich Dachdämmung
2000: Sanierung des Badezimmers im Erdgeschoss
2006: Anbau des beheizten Wintergartens
2006: Durchführung einer Kellerabdichtung

Die Beheizung der Immobilie erfolgt über eine ölbetriebene Zentralheizung. Die Elektroinstallation stammt überwiegend noch aus dem ursprünglichen Baujahr.

Lagebeschreibung:

Das Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße in Neusäß, einer beliebten Wohnlage im westlichen Einzugsgebiet von Augsburg. Die Stadt Neusäß verbindet die Vorzüge eines gewachsenen Wohnumfelds mit einer sehr guten Infrastruktur und der Nähe zur

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Neusäß
> 5 Zimmer
> 147,23 m² Wohnfläche
> Objektnummer: PK-442



Augsburger Innenstadt.

Besonders für Familien bietet der Standort hervorragende Voraussetzungen. Hervorzuheben ist das nahegelegene Schulzentrum Neusäß mit seinem umfangreichen Bildungsangebot. Neben dem Justus-von-Liebig-Gymnasium und der Staatlichen Realschule befinden sich hier auch die Fach- und Berufsoberschule sowie weitere berufliche Bildungseinrichtungen. Ergänzt wird das schulische Angebot durch mehrere Grundschulen und Kindertageseinrichtungen im Stadtgebiet.

Auch die Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind gut erreichbar. Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte und weitere Geschäfte sowie gastronomische Angebote befinden sich in Neusäß und sorgen für eine angenehme Nahversorgung.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls günstig. Über die umliegenden Hauptverkehrsstraßen und die nahegelegene Autobahn A8 bestehen gute Verbindungen nach Augsburg, München und Stuttgart. Darüber hinaus ist Neusäß an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden und bietet damit auch für Berufspendler eine interessante Wohnlage.

Für Freizeit und Erholung stehen zahlreiche Möglichkeiten zur Verfügung. Spazier- und Radwege, Sportanlagen sowie verschiedene Vereins- und Freizeitangebote sorgen für einen hohen Freizeitwert.

Sonstiges:

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 26.10.2036.
Endenergiebedarf beträgt 343.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1958.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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:







Terrasse

© 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

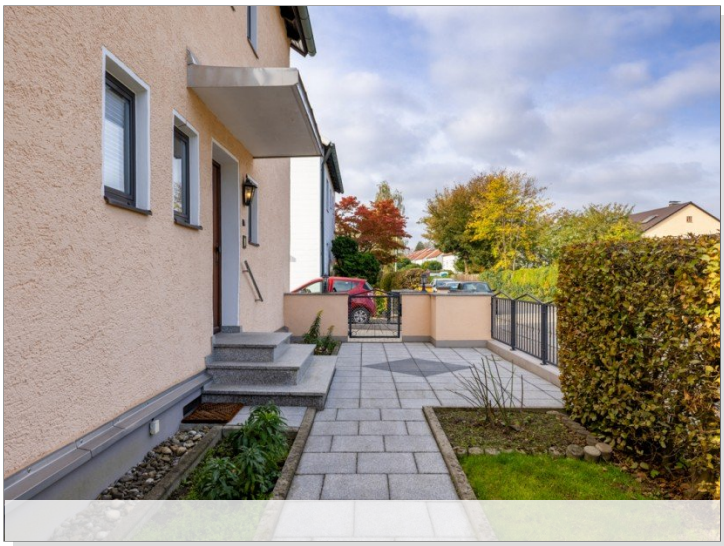
> Einfamilienhaus
> Neusäß
> 5 Zimmer
> 147,23 m² Wohnfläche
> Objektnummer: PK-442





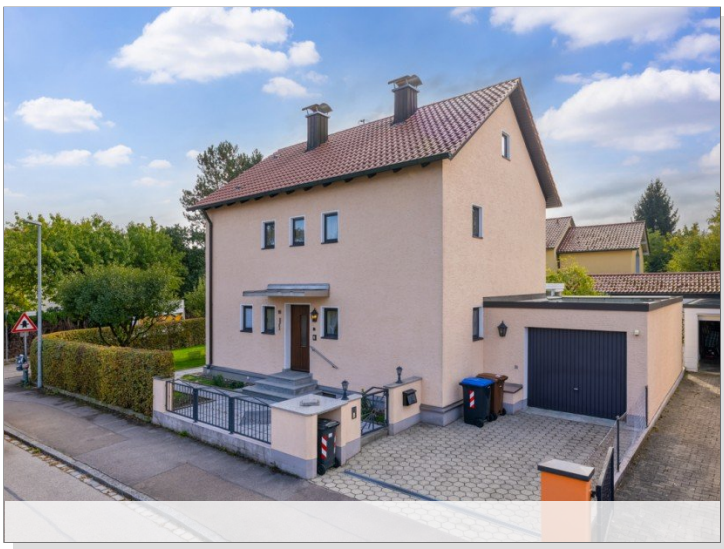


Wintergarten





Wohnzimmer





Wohnzimmer

© 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

> Einfamilienhaus
> Neusäß
> 5 Zimmer
> 147,23 m² Wohnfläche
> Objektnummer: PK-442





Küche



Kinderzimmer



Bad



Kinderzimmer



Schlafzimmer



Büro

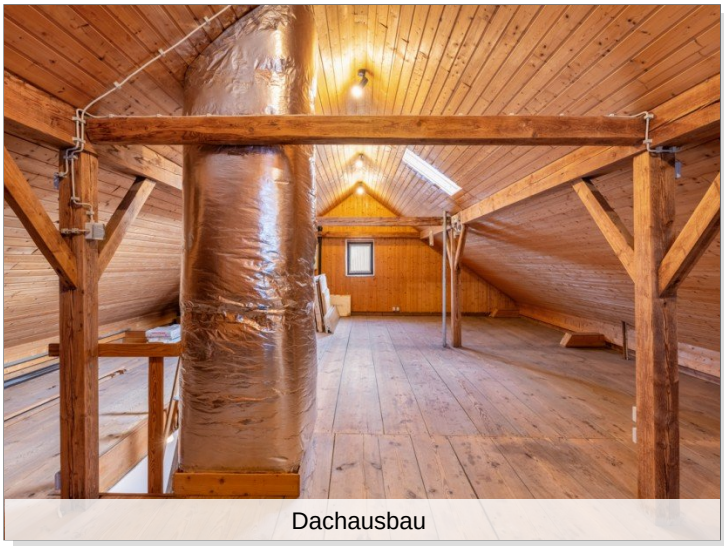
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Neusäß
> 5 Zimmer
> 147,23 m² Wohnfläche
> Objektnummer: PK-442





Dachausbau



Flur



Fur

© 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

> Einfamilienhaus
> Neusäß
> 5 Zimmer
> 147,23 m² Wohnfläche
> Objektnummer: PK-442





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

> Einfamilienhaus
> Neusäß
> 5 Zimmer
> 147,23 m² Wohnfläche
> Objektnummer: PK-442





Exposéplan, nicht maßstäblich

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

> Einfamilienhaus
> Neusäß
> 5 Zimmer
> 147,23 m² Wohnfläche
> Objektnummer: PK-442





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

> Einfamilienhaus
> Neusäß
> 5 Zimmer
> 147,23 m² Wohnfläche
> Objektnummer: PK-442



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