

Augsburg - Kriegshaber

Saniertes Einfamilienhaus in ruhiger Lage

Objektnummer: 26122028



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 790.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 169,86 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 504 m²

Objektnummer: 26122028 - 86156 Augsburg - Kriegshaber

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick:
Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26122028 - 86156 Augsburg - Kriegshaber

Auf einen Blick

Objektnummer	26122028	Kaufpreis	790.000 EUR
Wohnfläche	ca. 169,86 m ²	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	6		
Schlafzimmer	4		
Badezimmer	2		
Baujahr	1968	Modernisierung / Sanierung	2020
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage	Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Balkon

Objektnummer: 26122028 - 86156 Augsburg - Kriegshaber

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	185.97 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	25.07.2035	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1969

Objektnummer: 26122028 - 86156 Augsburg - Kriegshaber

Die Immobilie



Objektnummer: 26122028 - 86156 Augsburg - Kriegshaber

Die Immobilie



Objektnummer: 26122028 - 86156 Augsburg - Kriegshaber

Die Immobilie



Objektnummer: 26122028 - 86156 Augsburg - Kriegshaber

Die Immobilie

A graphic showing a smartphone and a laptop displaying the Von Poll Immobilien website interface. The smartphone screen shows a QR code and the text "Jetzt Suchprofil anlegen". The laptop screen shows a search results page with a map and property details.

VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Objektnummer: 26122028 - 86156 Augsburg - Kriegshaber

Die Immobilie



Hat dieses Objekt Ihr Interesse geweckt?

Sie wünschen weitere Impressionen?

Sie möchten die genaue Lage erfahren?

Wir senden Ihnen gern alle gewünschten Informationen zu.

Kontaktieren Sie uns unter:

T.: 0821 50 89 06-21

Shop Augsburg | Werbhausgasse 2, Eingang Bäckerstraße | 86150 Augsburg | augsburg@von-poll.com

Objektnummer: 26122028 - 86156 Augsburg - Kriegshaber

Ein erster Eindruck

Dieses hochwertig modernisierte Einfamilienhaus präsentiert sich in zeitgemäßem Zustand und überzeugt mit ca. 170 m² Wohnfläche auf einem rund 504 m² großen Grundstück. Im Rahmen einer umfassenden Sanierung wurde die Immobilie auf einen modernen Standard gebracht und bietet heute ein stilvolles, komfortables Wohnambiente mit insgesamt sechs großzügigen Zimmern.

Die durchdachte Raumaufteilung eröffnet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination aus Wohnen und Arbeiten. Im Obergeschoss befindet sich ein zusätzliches Badezimmer, sodass diese Etage bei Bedarf auch als nahezu separater Wohnbereich genutzt werden kann.

Besonders hervorzuheben sind die großzügigen Räumlichkeiten mit den bodentiefen Fenstern sowie die Terrasse, die den Wohnraum ins Freie erweitert und einen angenehmen Rückzugsort für entspannte Stunden bietet.

Der gepflegte Garten rundet das attraktive Außenkonzept harmonisch ab.

Zwei Garagenstellplätze direkt am Haus sorgen für komfortables Parken und einen praktischen Zugang zur Immobilie.

Mit ihrer gelungenen Modernisierung, der großzügigen Wohnfläche und den flexiblen Nutzungsmöglichkeiten stellt diese Immobilie eine attraktive Gelegenheit dar – sowohl für Eigennutzer als auch für Käufer mit langfristiger Wertperspektive.

Objektnummer: 26122028 - 86156 Augsburg - Kriegshaber

Ausstattung und Details

- saniert
- durchdachte Raumaufteilung
- große Fensterflächen
- helle Wohnräume
- hochwertige und pflegeleichte Bodenbeläge
- 2 Badezimmer
- Gäste WC
- 2 Balkone
- Terrasse
- Markise
- zwei Garagenstellplätze

Objektnummer: 26122028 - 86156 Augsburg - Kriegshaber

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in Kriegshaber, einem gewachsenen Wohngebiet im Westen von Augsburg.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Bäckereien, Apotheken sowie ärztliche Einrichtungen sind bequem erreichbar. Auch Kindergärten und Schulen befinden sich im näheren Umfeld. Das Universitätsklinikum Augsburg liegt in kurzer Distanz und ergänzt die infrastrukturelle Qualität des Standorts.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Straßenbahn- und Buslinien ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Augsburger Innenstadt.

Über die nahegelegene B17 besteht zudem eine zügige Anbindung an die A8 in Richtung München und Stuttgart.

Grünflächen im westlichen Stadtgebiet sowie die nahegelegenen Westlichen Wälder bieten Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung.

Eine Lage, die städtische Infrastruktur, gute Erreichbarkeit und wohnliche Umgebung stimmig miteinander verbindet.

Objektnummer: 26122028 - 86156 Augsburg - Kriegshaber

Weitere Informationen

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten

bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26122028 - 86156 Augsburg - Kriegshaber

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckerstraße, 86150 Augsburg

Tel.: +49 821 - 50 89 062 1

E-Mail: augsburg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com