Stadtbergen

Gut geschnittener Bungalow in beliebter Lage

Objektnummer: 25122150

KAUFPREIS: 495.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 83 m² • **ZIMMER:** 3 • **GRUNDSTÜCK:** 351 m²

Objektnummer: 25122150 - 86391 Stadtbergen

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

Objektnummer: 25122150 - 86391 Stadtbergen

Auf einen Blick

Objektnummer	25122150
Wohnfläche	ca. 83 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1978
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	495.000 EUR
Haus	Bungalow
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC

Objektnummer: 25122150 - 86391 Stadtbergen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	05.11.2035
Befeuerung	Öl

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	386.00 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1978

Objektnummer: 25122150 - 86391 Stadtbergen

Die Immobilie

Objektnummer: 25122150 - 86391 Stadtbergen

Die Immobilie

Objektnummer: 25122150 - 86391 Stadtbergen

Die Immobilie

Capital

MAKLER-KOMPASS WOHNEN

Top-Makler Augsburg

★ ★ ★ ★ ★

Höchstnote für

von Poll Immobilien

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25
GÜLTIG BIS: 10/26

Objektnummer: 25122150 - 86391 Stadtbergen

Die Immobilie

Objektnummer: 25122150 - 86391 Stadtbergen

Ein erster Eindruck

Dieser Bungalow bietet eine seltene Gelegenheit, Wohnen auf einer Ebene mit einem großzügigen Gestaltungsspielraum zu verbinden – eingebettet in eine der begehrtesten Wohnlagen der Region.

Das Haus präsentiert sich derzeit in sanierungsbedürftigem Zustand und bietet damit die ideale Grundlage für Käufer, die ein Objekt nach ihren eigenen Vorstellungen modernisieren und mit neuem Leben füllen möchten. Ob umfassende Renovierung, stilvolle Modernisierung oder behutsame Neugestaltung – hier lässt sich ein Zuhause mit ganz persönlichem Charakter schaffen.

Der bestehende Grundriss überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung und ebenerdiger Wohnfläche, die sich flexibel an individuelle Bedürfnisse anpassen lässt. Große Fensterfronten sorgen für ein angenehmes Raumgefühl und öffnen den Blick in den Garten – ein Ort, der mit etwas Liebe zum Detail zu einer echten Wohlfühloase werden kann.

Die Lage zählt zweifellos zu den Highlights dieser Immobilie: ruhig, gewachsen und mit einem Umfeld, das Lebensqualität und Erholung gleichermaßen bietet. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsanbindungen befinden sich dennoch in bequemer Nähe.

Ein Haus mit viel Potenzial – ideal für alle, die den Charme eines Bungalows schätzen und auf der Suche nach einer Immobilie sind, die sich ganz nach den eigenen Wünschen gestalten lässt.

Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie.

Objektnummer: 25122150 - 86391 Stadtbergen

Ausstattung und Details

- beliebte Lage
- voll unterkellert
- ideale Raumaufteilung
- wohnen auf einer Ebene
- Bad mit Fenster
- Gäste-WC
- Abstellraum
- Hobbyraum
- Garage mit Zugang zum Haus
- uneinsehbares Grundstück
- sanierungsbedürftig

Objektnummer: 25122150 - 86391 Stadtbergen

Alles zum Standort

Dieser Bungalow befindet sich in bevorzugter Lage von Stadtbergen – am Kappberg, einer der gefragtesten Wohnadressen westlich von Augsburg. Die Umgebung ist geprägt von einer ruhigen, gewachsenen Wohnbebauung und einem gepflegten, naturnahen Umfeld.

Trotz der angenehm ruhigen Lage profitieren Sie von der Nähe zur Stadtbergen-Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie Cafés und Restaurants befinden sich im Ortszentrum von Stadtbergen und sind in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar.

Die Umgebung lädt zu Spaziergängen, Radtouren und Freizeitaktivitäten im Grünen ein. Gleichzeitig gewährleistet die gute Verkehrsanbindung über die B17 und A8 eine schnelle Erreichbarkeit der Augsburger Innenstadt sowie der umliegenden Städte wie München und Ulm.

Hier verbindet sich exklusives Wohnen in bester Höhenlage mit der Nähe zur Stadt – ideal für alle, die Wert auf Ruhe, Privatsphäre und zugleich eine gute Erreichbarkeit legen.

Objektnummer: 25122150 - 86391 Stadtbergen

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 5.11.2035.
Endenergiebedarf beträgt 386.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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: 25122150 - 86391 Stadtbergen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergasse, 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