

Augsburg

Erstbezug: Hochwertiges Wohnen in beliebter Lage

Objektnummer: 26122005



www.von-poll.com

MIETPREIS: 4.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 237 m² • ZIMMER: 5.5 • GRUNDSTÜCK: 750 m²

Objektnummer: 26122005 - 86199 Augsburg

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

Objektnummer: 26122005 - 86199 Augsburg

Auf einen Blick

| | | | |
|--------------|------------------------|-------------|------------------|
| Objektnummer | 26122005 | Mietpreis | 4.000 EUR |
| Wohnfläche | ca. 237 m ² | Nebenkosten | 400 EUR |
| Dachform | Walmdach | Haus | Einfamilienhaus |
| Zimmer | 5.5 | Bauweise | Massiv |
| Schlafzimmer | 3 | Ausstattung | Terrasse, Balkon |
| Badezimmer | 2 | | |
| Baujahr | 2026 | | |
| Stellplatz | 2 x Garage | | |

Objektnummer: 26122005 - 86199 Augsburg

Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|----------------------------|-----------------|-----------------------------|----------------------------|
| Heizungsart | Fußbodenheizung | Energieausweis | BEDARF |
| Wesentlicher Energieträger | Strom | Endenergiebedarf | 16.40 kWh/m ² a |
| Energieausweis gültig bis | 21.01.2036 | Energie-Effizienzklasse | A+ |
| Befeuerung | Elektro | Baujahr laut Energieausweis | 2021 |

Objektnummer: 26122005 - 86199 Augsburg

Die Immobilie



Objektnummer: 26122005 - 86199 Augsburg

Die Immobilie



Objektnummer: 26122005 - 86199 Augsburg

Die Immobilie



**VP VON POLL
IMMOBILIEN**

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

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: 26122005 - 86199 Augsburg

Die Immobilie



VON POLL
IMMOBILIEN

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 Bäcker-gasse | 86150 Augsburg | augsburg@von-poll.com

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com/augsburg

Objektnummer: 26122005 - 86199 Augsburg

Ein erster Eindruck

Dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus im exklusiven Erstbezug setzt Maßstäbe für modernes, anspruchsvolles Wohnen. Der stilvolle Neubau wurde nach der Energieeffizienzhaus-55-Richtlinie (KfW 55) realisiert und liegt auf einem großzügigen, ca. 750 m² großen Grundstück mit sonniger Terrasse und privatem Garten.

Der offen gestaltete Wohnbereich beeindruckt durch seine klare Architektur und hochwertige Materialwahl. Mittelpunkt des Hauses ist die repräsentative Bulthaup-Küche, ausgestattet mit erstklassigen Küchengeräten. Der direkte Zugang zum Speiseraum sowie der nahtlose Übergang zur Terrasse und in den Garten unterstreichen das exklusive Wohnkonzept und schaffen ideale Voraussetzungen für stilvolles Wohnen und repräsentatives Empfangen.

Großzügige, bodentiefe Fensterflächen im Wohn-, Schlaf- und Küchenbereich sorgen für eine lichtdurchflutete Atmosphäre und verbinden Innen- und Außenraum auf elegante Weise. Edles Parkett verleiht den Räumen eine zeitlose, urbane Eleganz.

Das Haus verfügt über zwei hochwertig ausgestattete Bäder, eine moderne Heizung sowie eine zentrale Wohnraumlüftung, die höchsten Wohnkomfort und ein angenehmes Raumklima garantieren. Rund zwei Drittel des Hauses sind unterkellert und bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – von großzügigem Stauraum bis hin zu individuellen Ausbauoptionen.

Ein besonderes Komfortmerkmal ist der barrierefreie Zugang von der Doppelgarage direkt in das Hausinnere und vom Wohnzimmer auf die Terrasse, der Funktionalität und Zukunftssicherheit perfekt verbindet.

Diese Immobilie richtet sich an Interessenten mit höchsten Ansprüchen an Architektur, Ausstattung und Energieeffizienz – ein Zuhause, das Exklusivität, Design und Lebensqualität auf einzigartige Weise vereint.

Objektnummer: 26122005 - 86199 Augsburg

Ausstattung und Details

- beliebte Lage
- Energieeffizienzhaus KfW 55
- exklusiver Erstbezug eines hochwertigen Neubaus
- großzügige Raumaufteilung
- offen gestalteter Wohnbereich mit klarer Architektur
- repräsentative Bulthaup-Küche mit hochwertigen Markengeräten
- direkter Übergang vom Wohnbereich zur sonnigen Terrasse und in den privaten Garten
- bodentiefe Fensterflächen für lichtdurchflutete Räume
- hochwertiges Parkett
- zwei hochwertig ausgestattete Bäder
- moderne Heizung
- zentrale Wohnraumlüftung für ein angenehmes Raumklima
- rund zwei Drittel unterkellert mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
- barrierefreier Zugang von der Doppelgarage aus in das Hausinnere und vom Wohnzimmer auf die Terrasse

Objektnummer: 26122005 - 86199 Augsburg

Alles zum Standort

Göggingen zählt zu den begehrtesten und etabliertesten Wohnlagen Augsburg. Der Stadtteil besticht durch seinen gewachsenen, grünen Charakter, eine aufgelockerte Bebauung sowie ein ruhiges und gepflegtes Wohnumfeld, das ein hohes Maß an Lebensqualität bietet.

Die Infrastruktur in Göggingen ist hervorragend ausgebaut. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten befinden sich in komfortabler Nähe und unterstreichen die Alltagstauglichkeit dieser Lage. Ergänzt wird das Angebot durch eine Vielzahl an gastronomischen Einrichtungen, Cafés und weiteren Dienstleistern.

Ein besonderer Vorteil ist die sehr gute verkehrliche Anbindung. Der öffentliche Nahverkehr ermöglicht eine schnelle und unkomplizierte Verbindung in die Augsburger Innenstadt sowie in angrenzende Stadtteile. Darüber hinaus sorgen die B17 sowie die Bundesautobahn A8 (München–Stuttgart) für eine ausgezeichnete Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz, was die Lage insbesondere für Berufspendler attraktiv macht.

Göggingen bietet zudem ein vielfältiges Angebot an Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Grünflächen, Spazier- und Radwege sowie nahegelegene Naherholungsgebiete laden zur aktiven Erholung ein und schaffen einen harmonischen Ausgleich zum urbanen Alltag.

Insgesamt vereint dieser Stadtteil ruhiges Wohnen, eine exzellente Infrastruktur und eine hervorragende Anbindung – eine Kombination, die Göggingen zu einer Wohnlage mit dauerhaft hoher Nachfrage und ausgezeichneter Wohn- und Lebensqualität macht.

Objektnummer: 26122005 - 86199 Augsburg

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: 26122005 - 86199 Augsburg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse, 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