

Bobingen

# Einfamilienhaus auf großem Grundstück

Objektnummer: 26122067\_1



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 560.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 110 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 1.083 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26122067\_1 - 86399 Bobingen**

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

Objektnummer: 26122067\_1 - 86399 Bobingen

## Auf einen Blick

Objektnummer	26122067_1	Kaufpreis	560.000 EUR
Wohnfläche	ca. 110 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4	Modernisierung / Sanierung	2022
Schlafzimmer	2	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1		
Baujahr	1936		

**Objektnummer: 26122067\_1 - 86399 Bobingen**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Zentralheizung</b>	<b>Energieausweis</b>	<b>BEDARF</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Gas</b>	<b>Endenergiebedarf</b>	<b>373.40 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>22.06.2036</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>H</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>1936</b>

Objektnummer: 26122067\_1 - 86399 Bobingen

## Die Immobilie



❖ KI-basiertes Bild

Objektnummer: 26122067\_1 - 86399 Bobingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26122067\_1 - 86399 Bobingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26122067\_1 - 86399 Bobingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26122067\_1 - 86399 Bobingen

## Die Immobilie



**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://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: 26122067\_1 - 86399 Bobingen

## 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 Bäcker-gasse | 86150 Augsburg | [augsburg@von-poll.com](mailto:augsburg@von-poll.com)

*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
OF THE WORLD

[www.von-poll.com/augsburg](http://www.von-poll.com/augsburg)

**Objektnummer: 26122067\_1 - 86399 Bobingen**

## **Ein erster Eindruck**

**Dieses Einfamilienhaus überzeugt durch seine ruhige und zugleich gefragte Lage in unmittelbarer Nähe zu den Feldern sowie durch sein vielseitiges Potenzial.**

**Ob behutsame Modernisierung, stilvolle Umgestaltung oder eine umfassende Neugestaltung – hier bietet sich die Gelegenheit, ein Zuhause ganz nach den eigenen Vorstellungen zu schaffen.**

**Das ca. 1.083 m<sup>2</sup> große Grundstück eröffnet darüber hinaus die Möglichkeit, eine weitere Immobilie zu errichten und schafft damit zusätzlichen Entwicklungsspielraum. Da kein Bebauungsplan besteht, eröffnen sich im Rahmen der baurechtlichen Vorgaben vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten.**

**Ein angenehmes Wohnumfeld, die unmittelbare Nähe zur Natur sowie der hohe Freizeit- und Erholungswert unterstreichen die Attraktivität dieses Standorts.**

**Objektnummer: 26122067\_1 - 86399 Bobingen**

## **Ausstattung und Details**

- beliebte Lage
- gute Infrastruktur
- weitläufiges eingewachsenes Grundstück
- Heizung (Gas) 2022
- Werkstatt
- Gartenhaus
- Neubebauung möglich
- kein Bebauungsplan, somit ist eine Bebauung gemäß § 34 BauGB im Rahmen der umliegenden Nachbarbebauung möglich

**Objektnummer: 26122067\_1 - 86399 Bobingen**

## **Alles zum Standort**

**Bobingen präsentiert sich als eine lebendige und familienfreundliche Stadt südlich von Augsburg, die mit einer soliden Infrastruktur überzeugt. Die Stadt bietet eine sichere und harmonische Umgebung, in der sich Familien rundum wohlfühlen können. Dank der Nähe zu Augsburg profitieren Bewohner von einer hervorragenden Anbindung an einen wirtschaftlich starken Ballungsraum, während die überschaubare Größe Bobingens eine behagliche Wohnatmosphäre schafft.**

**In Bobingen finden Familien ein ideales Umfeld, das durch ein vielfältiges Bildungsangebot und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten geprägt ist. Die Nähe zu verschiedenen Schulen – darunter Grundschulen und Realschulen, die in nur etwa fünf bis sechs Minuten zu Fuß erreichbar sind – garantiert kurze Wege für die Kinder und sorgt für einen entspannten Alltag. Ergänzt wird dieses Angebot durch liebevoll geführte Kindergärten, die in rund neun Minuten zu Fuß erreichbar sind und eine behutsame Betreuung der Kleinsten gewährleisten.**

**Auch in puncto Gesundheit und Versorgung überzeugt Bobingen mit einer Vielzahl an Ärzten, Apotheken und einer renommierten Klinik, die alle bequem in einem Radius von etwa zehn bis 24 Minuten zu Fuß erreichbar sind. So genießen Familien die Sicherheit, im Bedarfsfall schnell und unkompliziert medizinische Hilfe in Anspruch nehmen zu können. Für die tägliche Versorgung stehen mehrere Supermärkte in fußläufiger Entfernung zur Verfügung, die das Einkaufen angenehm und zeitsparend gestalten.**

**Die Freizeitgestaltung wird durch attraktive Sportmöglichkeiten und kulturelle Angebote wie die Singoldhalle bereichert. Gemütliche Cafés und familienfreundliche Restaurants laden zum Verweilen und gemeinsamen Genießen ein, wodurch das Gemeinschaftsgefühl in Bobingen lebendig bleibt. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, insbesondere der Bahnhof Bobingen, der in etwa 15 Minuten zu Fuß erreichbar ist, ermöglicht eine stressfreie Mobilität für die ganze Familie.**

**Für Familien, die Wert auf eine sichere, gut vernetzte und lebenswerte Umgebung legen, bietet Bobingen eine perfekte Symbiose aus urbaner Nähe und naturnahem Wohnen. Hier finden Eltern und Kinder beste Voraussetzungen für eine glückliche und gesunde Zukunft in einer starken Gemeinschaft.**

**Objektnummer: 26122067\_1 - 86399 Bobingen**

## 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: 26122067\_1 - 86399 Bobingen**

## **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](mailto:augsburg@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**