

#### Stadtbergen - Stadtbergen

# Großzügiges Architektenhaus auf Traumgrundstück in begehrter Lage von Stadtbergen

Objektnummer: 25122117



MIETPREIS: 2.600 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 243 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 1.384 m<sup>2</sup>



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



#### Auf einen Blick

Objektnummer	25122117
Wohnfläche	ca. 243 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	10
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1967
Stellplatz	1 x Garage

Mietpreis	2.600 EUR
Nebenkosten	210 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/- mitbenutzung, Einbauküche



# Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	24.08.2032
Befeuerung	Öl

BEDARF
229.70 kWh/m²a
G
1967





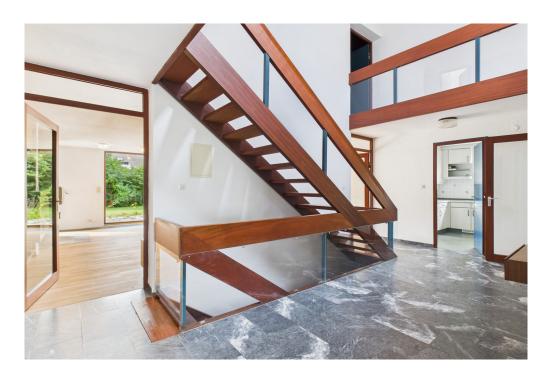


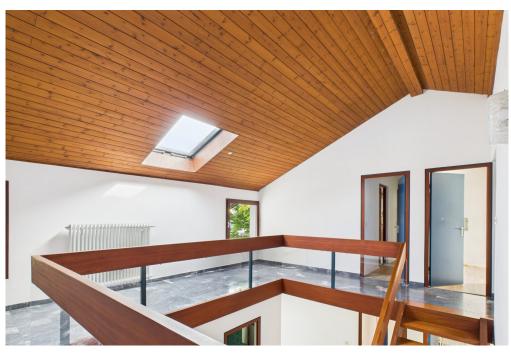






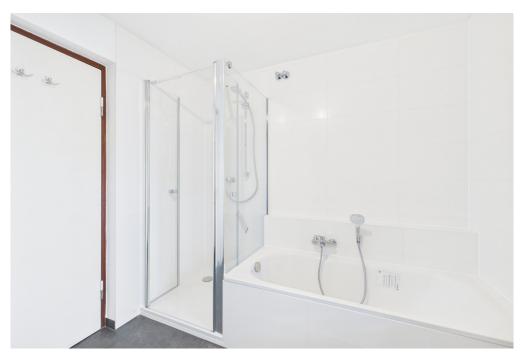




































#### Ein erster Eindruck

In ruhiger und gefragter Lage von Stadtbergen erwartet Sie ein großzügiges Architektenhaus auf einem weitläufigen Traumgrundstück am Übergang von Stadt und Natur.

Die Architektur überzeugt durch klare Linien, lichtdurchflutete Räume und hochwertige Materialien. Das Entrée mit Galerie und Marmorboden bildet das repräsentative Herzstück des Hauses. Großzügige Wohn- und Essbereiche mit neuen Bodenbelägen sowie das helle Wohnzimmer mit direktem Zugang zur Terrasse und zum Garten schaffen ein offenes, einladendes Ambiente.

Im Erdgeschoss ergänzen ein modernes Badezimmer, Einbauschränke aus edlem Holz sowie ein geräumiges Schlafzimmer das Wohnkonzept. Das Obergeschoss bietet vier weitere Zimmer und ein zusätzliches Bad – ideal für Familie, Arbeiten oder Gäste. Der Dachboden und der Vollkeller schaffen zusätzliche Nutzfläche.

Das gepflegte Grundstück mit großer Hofeinfahrt, Schmiedeeisentor und naturverbundenem Garten rundet dieses besondere Angebot ab.



#### Ausstattung und Details

- beliebte Lage
- Architektenhaus
- vollständig unterkellert
- großzügige Raumaufteilung
- hochwertige Ausstattung
- 2025 vollständig renoviertes Badezimmer mit modernen, hellen Wandfliesen,

Badewanne, Dusche und WC

- Gäste-WC
- edler Marmor
- Eichenparkettboden
- Einbauküche mit Speisekammer
- Esszimmer
- Ankleide
- Wohnzimmer mit Kaminkassette
- Einbauschränke aus edlem Holz
- Galerie im Obergeschoss
- Terrasse mit offenem Kamin
- weitläufiges Grundstück
- Garage (Einfahrtshöhe von 1,80 m)
- Glasfaseranschluss
- Modernisierung 2022 2025
- sofort verfügbar



#### Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen, gehobenen Wohngegend von Stadtbergen – einer der begehrtesten Vororte im Westen von Augsburg. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, ansprechenden Gärten und einem harmonischen Wohnumfeld, das ein hohes Maß an Privatsphäre und Lebensqualität bietet.

Die Nähe zu weitläufigen Grünflächen und Naherholungsgebieten schafft eine angenehme Balance zwischen urbanem Leben und naturnaher Erholung. Gleichzeitig ist das Stadtzentrum von Augsburg in wenigen Minuten erreichbar, wodurch eine ideale Anbindung an Kultur, Gastronomie, Einkaufsmöglichkeiten und das städtische Leben besteht.

Familien profitieren von der hervorragenden Infrastruktur mit Schulen, Kindergärten und Sporteinrichtungen in unmittelbarer Umgebung. Auch der tägliche Bedarf ist durch nahegelegene Geschäfte und Dienstleister bequem gedeckt.

Die ausgezeichnete Verkehrsanbindung – sowohl mit dem Auto über die B17 und die Autobahn A8 als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln – macht den Standort zudem attraktiv für Pendler und Berufstätige.

Insgesamt verbindet diese Lage exklusives Wohnen in ruhiger Umgebung mit einer idealen Nähe zu Augsburg und einer hohen Lebensqualität



#### Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 24.8.2032.

Endenergiebedarf beträgt 229.70 kwh/(m²\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts It. Energieausweis ist 1967.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.



## 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