

Augsburg - Kriegshaber

# Saniertes Einfamilienhaus in ruhiger Lage

Objektnummer: 26122028



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

**KAUFPREIS: 790.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 169,86 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 504 m<sup>2</sup>**

**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

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

Objektnummer: 26122028 - 86156 Augsburg - Kriegshaber

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	185.97 kWh/m <sup>2</sup> 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

An advertisement for Von Poll Immobilien. It features a smartphone in the foreground displaying a QR code and the text "Jetzt Suchprofil anlegen". In the background, a laptop and a smartphone show the Von Poll Immobilien website interface. The Von Poll Immobilien logo is in the top right corner.

**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://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](mailto: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 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem rund 504 m<sup>2</sup> 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 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)**