

Stadtbergen / Deuringen

Raum für neues Familienleben - Doppelhaushälfte mit Garten

Objektnummer: 25122163



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 535.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 165 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 300 m²

Objektnummer: 25122163 - 86391 Stadtbergen / Deuringen

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

Objektnummer: 25122163 - 86391 Stadtbergen / Deuringen

Auf einen Blick

Objektnummer	25122163	Kaufpreis	535.000 EUR
Wohnfläche	ca. 165 m ²	Haus	Doppelhaushälfte
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	6	Modernisierung / Sanierung	2024
Schlafzimmer	3	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/- mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Baujahr	1981		
Stellplatz	1 x Garage		

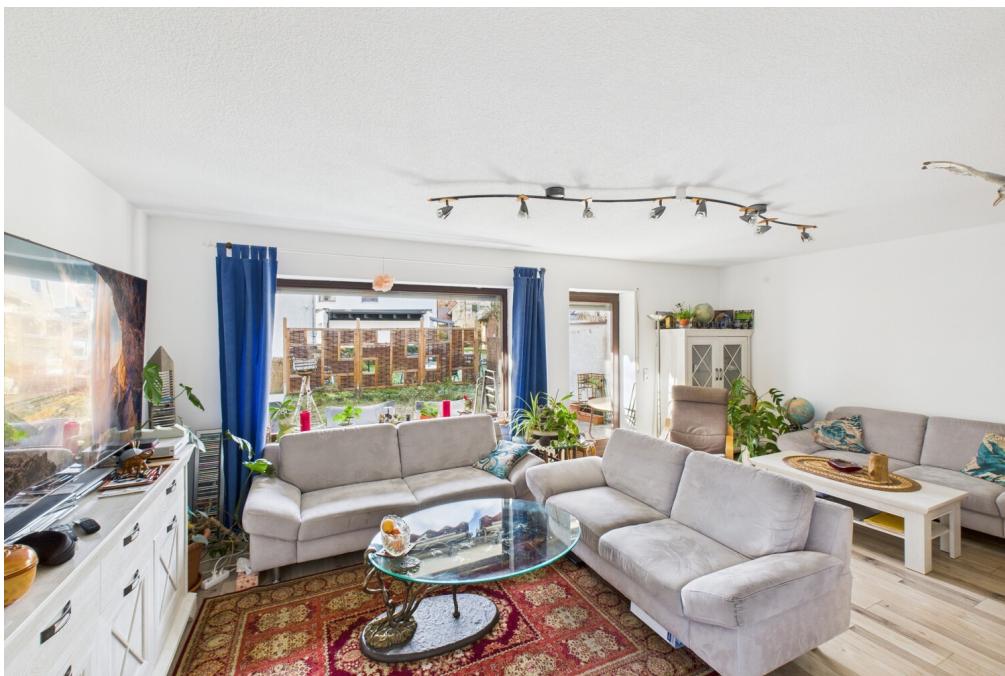
Objektnummer: 25122163 - 86391 Stadtbergen / Deuringen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	86.10 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	10.12.2035	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Baujahr laut Energieausweis	1981

Objektnummer: 25122163 - 86391 Stadtbergen / Deuringen

Die Immobilie



Objektnummer: 25122163 - 86391 Stadtbergen / Deuringen

Die Immobilie



Objektnummer: 25122163 - 86391 Stadtbergen / Deuringen

Die Immobilie



Objektnummer: 25122163 - 86391 Stadtbergen / Deuringen

Die Immobilie



Objektnummer: 25122163 - 86391 Stadtbergen / Deuringen

Die Immobilie



The graphic consists of two main sections. On the left, there's a screenshot of a real estate website showing search results for properties. In the center, a smartphone is displayed, showing a QR code and a white speech bubble with the text "Jetzt Suchprofil anlegen". On the right, there's a dark blue background with white text and the Von Poll logo.

**VON POLL
IMMOBILIEN**

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Objektnummer: 25122163 - 86391 Stadtbergen / Deuringen

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 Bäckergasse | 86150 Augsburg | augsburg@von-poll.com

Objektnummer: 25122163 - 86391 Stadtbergen / Deuringen

Ein erster Eindruck

In einer ruhigen und gepflegten Wohngegend in unmittelbarer Waldnähe präsentiert sich diese einladende Doppelhaushälfte. Mit einer Wohnfläche von ca. 165 m² verfügt das Haus über ausreichend Platz für individuelle Wohnwünsche.

Die Raumaufteilung ist gut durchdacht und erstreckt sich über insgesamt sechs Zimmer. Im Erdgeschoss befindet sich der einladende Eingangsbereich mit Gäste-WC. Von hier aus gelangen Sie in das helle, offen gestaltete Wohnzimmer mit zusätzlichem Esszimmer und direktem Zugang zum Garten. Große Fensterflächen sorgen für eine angenehme Lichtstimmung und tragen zu einem freundlich-offenen Wohnklima bei. Die angrenzende Küche ist praktisch geschnitten; eine Durchreiche zum Essbereich ist gut vorstellbar.

Im Obergeschoss stehen drei weitere Zimmer zur Verfügung, die sich ideal als Schlaf-, Kinder-, Arbeits-, Gäste- oder Spielzimmer nutzen lassen. Ein Duschbad mit Fenster komplettiert das Platzangebot auf dieser Etage und sorgt für zusätzlichen Komfort. Über eine massive Treppe erreichen Sie das Dachgeschoss. Hier stehen zwei weitere Zimmer mit ausreichend Stellfläche für individuelle Einrichtungsideen zur Verfügung. Ein zusätzliches, neu gestaltbares Bad ergänzt diese Ebene.

Im Untergeschoss befinden sich neben dem Heizungsraum weitere Abstell- und Vorratsräume. Die moderne Luftwärmepumpe für die Warmwasserversorgung in Kombination mit einer zentralen Ölheizung sorgt für eine zeitgemäße und effiziente Wärmeversorgung sowie ein angenehmes Wohnklima.

Der pflegeleicht angelegte Garten eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und lässt Raum für individuelle Gestaltung. Eine Einzelgarage rundet das Angebot ab. Die ruhige Lage in Waldnähe innerhalb einer gewachsenen Nachbarschaft erhöht die Attraktivität des Standorts zusätzlich.

Diese Doppelhaushälfte eignet sich besonders für Familien, Paare oder Berufstätige, die Wert auf eine nachbarschaftliche Umgebung und eine großzügige, funktionale Raumaufteilung legen.

Überzeugen Sie sich von den Vorzügen dieser Immobilie - wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Objektnummer: 25122163 - 86391 Stadtbergen / Deuringen

Ausstattung und Details

- beliebte ruhige Wohnlage
- schnell bezugsfertig
- gut durchdachte Raumaufteilung
- Holztreppe (Kirschbaum)
- 2 Bäder (renovierungsbedürftig)
- Gäste-WC
- Böden: Laminat Echtholz
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- Balkon im 1. OG
- komplett unterkellert
- Terrasse
- Markise
- Photovoltaik-Anlage (Mietkauf ist mit abzulösen ca.235€ mtl.)
- Einzelgarage mit Wallbox
- renovierungs-/ sanierungsbedürftig

Objektnummer: 25122163 - 86391 Stadtbergen / Deuringen

Alles zum Standort

Diese Immobilie befindet sich im beliebten Stadtberger Ortsteil Deuringen, einer der begehrtesten Wohnlagen im Westen von Augsburg. Das Umfeld ist geprägt von Ruhe, hochwertiger Wohnqualität und der unmittelbaren Nähe zum Naturpark „Westliche Wälder“. Zahlreiche Wander- und Radwege, idyllische Spaziermöglichkeiten und Naturpfade bieten hier ein außergewöhnlich hohes Maß an Freizeit- und Erholungswert. Sportvereine und vielfältige Freizeitangebote in Stadtbergen ergänzen die hervorragenden Möglichkeiten für aktive Erholung und Familienleben.

Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Ärzte, Restaurants sowie sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs finden Sie im nahe gelegenen Stadtbergen. Auch Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen sind bequem erreichbar.

Die Anbindung ist ausgezeichnet: Die Augsburger Innenstadt erreichen Sie in wenigen Minuten mit dem Auto oder den öffentlichen Verkehrsmitteln. Durch die Nähe zur B300 und zur Autobahn A8 besteht zudem eine optimale regionale und überregionale Erreichbarkeit – ideal für Pendler und Vielreisende.

Die Kombination aus idyllischer Naturnähe, der sehr guten Infrastruktur im nahen Stadtbergen und der schnellen Erreichbarkeit Augsburgs macht diese Wohnlage zu einer besonders wertvollen und gefragten Adresse.

Objektnummer: 25122163 - 86391 Stadtbergen / Deuringen

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.12.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 86.10 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1981.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL
REAL ESTATE

Objektnummer: 25122163 - 86391 Stadtbergen / Deuringen

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