

Gablingen

Modernisiertes, energieeffizientes Zweifamilienhaus mit Wintergarten und Pool

Objektnummer: 26122037



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 1.150.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 248 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 789 m²

Objektnummer: 26122037 - 86456 Gablingen

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

Objektnummer: 26122037 - 86456 Gablingen

Auf einen Blick

Objektnummer	26122037	Kaufpreis	1.150.000 EUR
Wohnfläche	ca. 248 m²	Haus	Zweifamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	7	Modernisierung / Sanierung	2025
Schlafzimmer	5	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon
Baujahr	1981		
Stellplatz	3 x Garage		

Objektnummer: 26122037 - 86456 Gablingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Elektro
Energieausweis gültig bis	08.03.2036
Befuerung	Elektro

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	45.20 kWh/m²a
Energie- Effizienzklasse	A
Baujahr laut Energieausweis	1981

Objektnummer: 26122037 - 86456 Gablingen

Die Immobilie



Objektnummer: 26122037 - 86456 Gablingen

Die Immobilie



Objektnummer: 26122037 - 86456 Gablingen

Die Immobilie



Objektnummer: 26122037 - 86456 Gablingen

Die Immobilie



Objektnummer: 26122037 - 86456 Gablingen

Die Immobilie



Objektnummer: 26122037 - 86456 Gablingen

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: 26122037 - 86456 Gablingen

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

Leading REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com/augsburg

Objektnummer: 26122037 - 86456 Gablingen

Ein erster Eindruck

In ruhiger und gewachsener Wohnlage von Gablingen, unweit der Stadt Augsburg, präsentiert sich dieses außergewöhnlich gepflegte und umfassend modernisierte Zweifamilienhaus auf einem großzügigen Grundstück von ca. 702 m². Mit einer Wohnfläche von rund 248 m², aufgeteilt auf zwei separate Wohneinheiten, eröffnet die Immobilie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und verbindet großzügiges Wohnen mit höchstem Komfort und moderner Energieeffizienz.

Das Haus wurde Anfang der 1980er-Jahre errichtet und in den vergangenen Jahren mit viel Sorgfalt und einem hohen Anspruch an Qualität umfassend modernisiert. Heute überzeugt die Immobilie mit einer zeitgemäßen technischen Ausstattung, darunter eine effiziente Wärmepumpe sowie eine Photovoltaikanlage, die den energetischen Standard des Hauses auf ein modernes Niveau heben.

Die Immobilie ist in zwei vollständig voneinander getrennte Wohneinheiten im Erd- und Obergeschoss gegliedert, die jeweils über einen eigenen Zugang verfügen. Dadurch bietet das Haus ideale Voraussetzungen für verschiedenste Wohnkonzepte.

Im Erdgeschoss bildet der großzügige Wohnbereich mit integriertem Wintergarten das Herzstück der Wohnung. Der lichtdurchflutete Wintergarten ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet und schafft eine besonders angenehme Wohnatmosphäre zu jeder Jahreszeit. Großzügige Fensterflächen lassen viel Tageslicht herein und sorgen für ein offenes, einladendes Raumgefühl. Moderne, offen gestaltete Einbauküchen auf beiden Etagen fügen sich harmonisch in die Wohnbereiche ein und unterstreichen den zeitgemäßen Charakter des Hauses.

Auch im Obergeschoss erwartet Sie eine helle und großzügige Wohneinheit mit durchdachter Raumaufteilung und einem freundlichen, lichtdurchfluteten Ambiente. Beide Wohnungen bieten angenehme Rückzugsorte und ausreichend Platz für individuelle Wohnbedürfnisse.

Der vollständig unterkellerte Bereich erweitert die Nutzfläche des Hauses erheblich und eröffnet zusätzliche Gestaltungsmöglichkeiten. Neben praktischen Abstell- und Funktionsräumen steht hier auch ein großzügiger Hobby- oder Partyraum zur Verfügung, der vielfältig genutzt werden kann.

Das Außenareal präsentiert sich ebenso überzeugend wie das Innere des Hauses. Der liebevoll angelegte Garten mit Pool und stilvoller Outdoor-Küche schafft eine private

Wohlfühloase und lädt zu entspannten Stunden im Freien sowie zu geselligen Abenden mit Familie und Freunden ein.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch drei Garagen, die ausreichend Platz für Fahrzeuge und zusätzlichen Stauraum bieten.

Diese Immobilie vereint Großzügigkeit, Flexibilität und moderne Technik in einer ruhigen, familienfreundlichen Umgebung. Ein Zuhause, das sowohl durch seine vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten als auch durch seine hochwertige Ausstattung überzeugt und besondere Wohnansprüche erfüllt.

Objektnummer: 26122037 - 86456 Gablingen

Ausstattung und Details

- ruhige Lage
- Bahnanbindung in unmittelbarer Nähe
- großzügige Raumaufteilung
- komplett modernisiert
- moderne und hochwertige Ausstattung
- zwei separate Einheiten
- zwei Einbauküchen
- 2 Balkone
- Terrasse
- im Wohnbereich integrierter Wintergarten mit Fußbodenheizung
- Pool
- Kachelofen
- Outdoor-Küche
- Wärmepumpe
- PV-Anlage
- 3 Garagen

Objektnummer: 26122037 - 86456 Gablingen

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Wohnlage der Gemeinde Gablingen, nördlich von Augsburg. Die Umgebung ist geprägt von einer gewachsenen Wohnstruktur, viel Grün sowie einem angenehmen, naturnahen Umfeld.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Bäckereien, Ärzte, Apotheken sowie weitere Einrichtungen des täglichen Lebens befinden sich in der näheren Umgebung und sind bequem erreichbar. Auch Kindergärten und Schulen sind in der Gemeinde sowie in den umliegenden Orten vorhanden.

Über die nahegelegene Bundesstraße B2 sowie die Autobahn A8 bestehen schnelle Verbindungen nach Augsburg, Donauwörth und München. Der öffentliche Nahverkehr ermöglicht eine bequeme Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Gemeinden.

Die umliegende Natur mit Feldern, Wäldern und zahlreichen Rad- und Spazierwegen bietet zudem vielfältige Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung im Grünen.

Objektnummer: 26122037 - 86456 Gablingen

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: 26122037 - 86456 Gablingen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäcker-gasse, 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