

Augsburg

Großzügiges Einfamilienhaus - mit 2 Garagen

Objektnummer: 22122054



www.von-poll.com

• KAUFPREIS 670.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 226 m² • ZIMMER: 8

Objektnummer: - 22122054 - 86150 Augsburg

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

Objektnummer : 22122054 - 86150 Augsburg

Auf einen Blick

Objektnummer	22122054
Wohnfläche	ca. 226 m ²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	8
Baujahr	1974
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	670.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 2,5 % (zzgl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 22122054 - 86150 Augsburg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergiebedarf	238.20 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	09.08.2031	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 22122054 - 86150 Augsburg

Die Immobilie



Objektnummer: 22122054 - 86150 Augsburg

Die Immobilie



Objektnummer: 22122054 - 86150 Augsburg

Ein erster Eindruck

Im ruhigen Wohngebiet von Adelsried liegt dieses großzügige Einfamilienhaus in bester Nachbarschaft. Helle Räume, ein familiengerechter Grundriss und ein schöner Blick erwarten Sie hier. Auf drei Ebenen und einer Wohnfläche von ca. 226 m² bietet dieses Haus ausreichend Platz: Vom grossen Flur gelangen Sie in die Küche (mit separater Speisekammer) als auch in den Wohnbereich und Essbereich mit zwei Zugängen auf die Terrasse. Auf dieser Ebene stehen Ihnen weiterhin ein Tageslichtbad mit Badewanne und bodengleicher Dusche als auch ein weiteres (Schlaf-) Zimmer und ein separates WC zur Verfügung. Im Obergeschoss befinden sich drei Zimmer, eines davon mit Zugang zum nach Osten ausgerichteten Balkon, sowie das Badezimmer mit Badewanne. Im Untergeschoss laden zwei weitere Zimmer als Home-Office-Bereich oder Gästebereich mit Blick in den Garten, ein Duschbad mit WC als auch ein weiterer großer Raum, der z.B. als Fitnessbereich genutzt werden kann, ein. Ausreichend Stauraum ist in diesem Geschoss vorhanden. Ein Kamin sorgt im Winter für wohlige Wärme. Die Doppelgarage mit zwei elektrischen Toren und eine Werkstatt runden dieses Angebot ab. Sollten wir Ihr Interesse mit diesem Angebot geweckt haben, so freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme über das Kontaktformular. Wir bitten Sie um Verständnis dafür, dass ausschließlich Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift, Telefonnummer, E-Mailadresse) bearbeitet werden können.

Objektnummer: 22122054 - 86150 Augsburg

Ausstattung und Details

- 3 Wohnebenen mit guter Raumaufteilung
 - Kamin
- 1 Tageslicht-Bad mit Badewanne, bodengleicher Dusche und Fußbodenheizung
 - 1 Tageslicht-Bad mit Badewanne
 - 1 Tageslichtbad mit Dusche
 - Gäste-WC
 - Terrasse
 - Garten
- großer Hobbyraum, 2 Vorratskeller
 - 1 Doppelgarage
- Werkstatt in unterkellerten Garage
- ruhiges und beliebtes Wohngebiet
 - nahe Westliche Wälder
 - sofort bezugsbereit!
- sehr gute Anbindung an die A 8 und B17
- Uniklinikum in 12 Autominuten erreichbar

Objektnummer: 22122054 - 86150 Augsburg

Alles zum Standort

Dieses Einfamilienhaus liegt in Adelsried in ruhiger Wohnlage und ist äußerst verkehrsgünstig gelegen. Adelsried liegt im Naturpark Westliche Wälder im Landkreis Augsburg und liegt äußerst verkehrsgünstig an der Autobahn A8 Stuttgart - München. Augsburg erreichen Sie in ca 8 Autominuten, das Uniklinikum in ca 12 Autominuten. Im Ort sind sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Bäckerei, Metzgerei, Lebensmittelladen, Ärzte, Apotheke, Banken etc. vorhanden und fußläufig erreichbar. Eine Kindertagesstätte und eine Grundschule befinden sich vor Ort. Weiterführende Schulen sind im rund 10 km entfernten Neusäß vorhanden und über öffentliche Verkehrsmittel in ca. 30 Minuten erreichbar. Freizeitangebote wie Sportvereine gibt es ausreichend vor Ort. Hier leben Sie in der Naturlandschaft mit Wald, Wiesen und Feldern.

Objektnummer: 22122054 - 86150 Augsburg

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.8.2031. Endenergiebedarf beträgt 238.20 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974. Die Energieeffizienzklasse ist G.

Objektnummer: 22122054 - 86150 Augsburg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse Augsburg
E-Mail: augsburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com