

Augsburg

Bungalow mit Gestaltungspotenzial auf großzügigem Grundstück

Objektnummer: 22122062



www.von-poll.com

• KAUFPREIS 885.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 133 m² • ZIMMER: 4

Objektnummer: - 22122062 - 86150 Augsburg

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

Objektnummer : 22122062 - 86150 Augsburg

Auf einen Blick

Objektnummer	22122062	Kaufpreis	885.000 EUR
Wohnfläche	ca. 133 m ²	Haustyp	Bungalow
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	3	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche
Badezimmer	1		
Baujahr	1970		
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage		

Objektnummer: 22122062 - 86150 Augsburg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	OEL	Endenergieverbrauch	213.80 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	10.11.2026	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 22122062 - 86150 Augsburg

Die Immobilie



Objektnummer: 22122062 - 86150 Augsburg

Die Immobilie



Objektnummer: 22122062 - 86150 Augsburg

Die Immobilie



Objektnummer: 22122062 - 86150 Augsburg

Ein erster Eindruck

Großzügig und auf einer Ebene wohnen - hier erwartet Sie in beliebter und ruhiger Lage von Leitershofen ein in massiver Bauweise errichteter Bungalow auf einem ca. 597 m² großen Grundstück. Diese Immobilie bietet Ihnen einen gut durchdachten Grundriss mit hellen Räumlichkeiten, welche Sie mit eigenen Ideen und Wohnwünschen gestalten können. Das Herzstück ist der ca. 43 m² Wohn- und Essbereich mit Kamin und Zugang zur Terrasse, welche auch von zwei weiteren Zimmern erreicht werden kann. Das sonnige Grundstück und die liebevoll angelegte Außenanlage laden zum Verweilen und Genießen ein - auch an kühlen Tagen bietet Ihnen der Freisitz mit Außenkamin wohlige Wärme und entspannende Stunden. Neben dem Hauptschlafzimmer mit Ankleide stehen Ihnen zwei weitere gut geschnittene Räume und ein Bad - mit Wanne, Dusche und WC - zur Verfügung. Das Untergeschoss verfügt über einen Hobbyraum und ein zusätzliches ca. 44 m² Zimmer mit großem Fenster und Zugang zum Garten. Eine Garage und zwei Außenstellplätze runden dieses Immobilienangebot 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: 22122062 - 86150 Augsburg

Ausstattung und Details

- beliebte und ruhige Lage
- gute Raumaufteilung
 - Einbauküche
 - Ankleide
- Bad mit Wanne, Dusche und WC
 - Gäste-WC
- 2 zusätzliche Räume im UG zur individuellen Nutzung
 - Markise
- großzügige Terrasse
 - Doppelgarage
 - 2 Stellplätze

Objektnummer: 22122062 - 86150 Augsburg

Alles zum Standort

Dieser Bungalow liegt im beliebten Stadtberger Ortsteil Leitershofen am westlichen Stadtrand von Augsburg. Einkaufsmöglichkeiten, Bäcker, Ärzte, Kindergarten und Grundschule befinden sich in der Nähe und sind in Kürze zu erreichen. Die Natur beginnt praktisch vor der Haustür und bietet Ihnen durch die zahlreichen Wander- und Radwege eine Vielzahl an Freizeitaktivitäten wie z.B. Joggen, Fahrradtouren, Spaziergänge.. Durch die nahegelegene B17 und Anschlussstelle A8 haben Sie eine hervorragende Anbindung mit dem Pkw. Auch über die öffentlichen Verkehrsmittel sind sie bestens nach Stadtbergen und Augsburg angebunden.

Objektnummer: 22122062 - 86150 Augsburg

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.11.2026. Endenergieverbrauch beträgt 213.80 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970. Die Energieeffizienzklasse ist G.

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: 22122062 - 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