

Augsburg

Neuwertig und modern - Architektenhaus auf großem Grundstück

Objektnummer: 22122055



www.von-poll.com

• KAUFPREIS 1.195.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 158 m² • ZIMMER: 5

Objektnummer: - 22122055 - 86150 Augsburg

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

Objektnummer : 22122055 - 86150 Augsburg

Auf einen Blick

Objektnummer	22122055	Kaufpreis	1.195.000 EUR
Wohnfläche	ca. 158 m ²	Haustyp	Einfamilienhaus
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5	Modernisierung / Sanierung	2021
Schlafzimmer	3	Zustand der Immobilie	neuwertig
Badezimmer	1	Bauweise	Massiv
Baujahr	2013	Nutzfläche	ca. 182 m ²
Stellplatz	2 x Garage	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 22122055 - 86150 Augsburg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	ERDWAERME	Endenergiebedarf	19.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	26.02.2023	Energie-Effizienzklasse	A+
Befuerung	Erdwärme		

Objektnummer: 22122055 - 86150 Augsburg

Die Immobilie



Objektnummer: 22122055 - 86150 Augsburg

Die Immobilie



Objektnummer: 22122055 - 86150 Augsburg

Die Immobilie



Objektnummer: 22122055 - 86150 Augsburg

Die Immobilie



Objektnummer: 22122055 - 86150 Augsburg

Die Immobilie



Objektnummer: 22122055 - 86150 Augsburg

Die Immobilie

MAKLER-KOMPASS

HEFT 10/2021

Top-Makler Augsburg



Objektnummer: 22122055 - 86150 Augsburg

Ein erster Eindruck

Dieses attraktive Architektenhaus begeistert aus jedem Blickwinkel mit seiner außergewöhnlichen, hochwertigen und massiven Bauweise, welche für ein besonderes Erscheinungsbild sorgt. Hier erwartet Sie eine gut durchdachte Raumaufteilung mit acht hellen Zimmern, welche sich über zwei Ebenen auf einer Wohnfläche von ca. 165 m² verteilen. Die Fußbodenheizung in allen Etagen garantiert Ihnen eine angenehme Wohnatmosphäre. Der großzügige Eingangsbereich mit Gäste-WC und Garderobe führt Sie ins Treppenhaus und von dort in den offenen Wohn-Ess-Bereich mit einer modernen Küche und angrenzender Speisekammer. Der Wohnbereich präsentiert sich sehr hell und einladend. Von dort aus gelangen Sie zur teilweise überdachten Terrasse und zum großzügigen Garten. Des Weiteren finden Sie auf dieser Etage des Hauses einen Technik- sowie einen weiteren Raum zur individuellen Gestaltung, welche vom Haus und vom Garten aus betreten werden können. Im Obergeschoss stehen Ihnen vier gut geschnittene Schlafzimmer, eine Ankleide sowie eine Waschküche inklusive Stauraum, zur Verfügung. Breite Fensterflächen vermitteln ein besonders angenehmes Raumgefühl und fluten die großzügigen, flexibel aufteilbaren Räume mit Tageslicht. Das Badezimmer auf dieser Etage ist mit einer Badewanne, einem Doppelwaschbecken, einem WC und einer Dusche ausgestattet. Eine Doppelgarage mit zusätzlicher Staufläche und Zugang zum Gartenbereich, welche 2019 nachträglich errichtet wurde, rundet dieses attraktive Immobilienangebot ab. Sollten wir Ihr Interesse mit dieser beliebten Immobilie geweckt haben, so freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme. Wir bitten Sie um Verständnis dafür, dass ausschließlich Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift, Telefonnummer, E-Mailadresse) bearbeitet werden können.

Objektnummer: 22122055 - 86150 Augsburg

Ausstattung und Details

- Neuwertiges und modern
- Ideale Raumaufteilung
- Hochwertige Ausstattung
- Lichtdurchflutete Räume mit Eckfenstern
- AJAX Alarmanlage mit Appsteuerung / GSM / Sicherheitsdienstverbindung möglich
- Großzügiger Garten
- Doppelgarage mit zusätzlicher Abstellfläche
 - Deckenspots
 - Grundwasserwärmepumpe
- Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
 - Wasser- Belebungsgerät Grandner
 - Erweiterbares Gira Elektrosystem
 - Niedrigenergiehaus KfW 55
 - Einbauküche in Betonoptik
- Weitere Investitionen:
 - Gradlinige Grundstücksabgrenzung
 - Terrasse sowie Pflasterarbeiten
- Erneuerung aller Heizung-Thermostatventile
- Fassadenversiegelung mit 5 Jahren Garantie
- Triatherm Elektroheizstab inklusive Mischarmatur

Objektnummer: 22122055 - 86150 Augsburg

Alles zum Standort

Derching gehört zum Landkreis Aichach-Friedberg und liegt etwa 8 km nordöstlich vom Zentrum der Stadt Augsburg und ca. 6 km nördlich von Friedberg. Der Ortsteil Derching wird in Oberdorf und Unterdorf geteilt. Im Oberdorf sind Bauernhöfe, die Kirche, sowie eine Grundschule vorzufinden, das Unterdorf hingegen zeichnet sich durch Wohnsiedlungen und Industrie aus, desweiteren finden Sie hier einen Kindergarten und mehrere Baggerseen. Eine Mittelschule finden Sie im benachbarten Stätzing und eine Realschule sowie ein Gymnasium in der Stadt Friedberg. Zur A8 München/Stuttgart sind es nur wenige Fahrminuten bis zur Auffahrt Derching.

Objektnummer: 22122055 - 86150 Augsburg

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.2.2023. Endenergiebedarf beträgt 19.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012. Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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: 22122055 - 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