

Augsburg - Spickel-Herrenbach

Wohnen in Bestlage – Großzügiges Familienhaus am Siebentischwald

Objektnummer: 26122091



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 1.060.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 244 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 510 m²

Objektnummer: 26122091 - 86161 Augsburg - Spickel-Herrenbach

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

Objektnummer: 26122091 - 86161 Augsburg - Spickel-Herrenbach

Auf einen Blick

Objektnummer	26122091
Wohnfläche	ca. 244 m ²
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Schlafzimmer	6
Badezimmer	3
Baujahr	1938
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Garage

Kaufpreis	1.060.000 EUR
Haus typ	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 110 m ²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Garten/- mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26122091 - 86161 Augsburg - Spickel-Herrenbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	246.90 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	23.07.2036	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1936

Objektnummer: 26122091 - 86161 Augsburg - Spickel-Herrenbach

Die Immobilie



Objektnummer: 26122091 - 86161 Augsburg - Spickel-Herrenbach

Die Immobilie



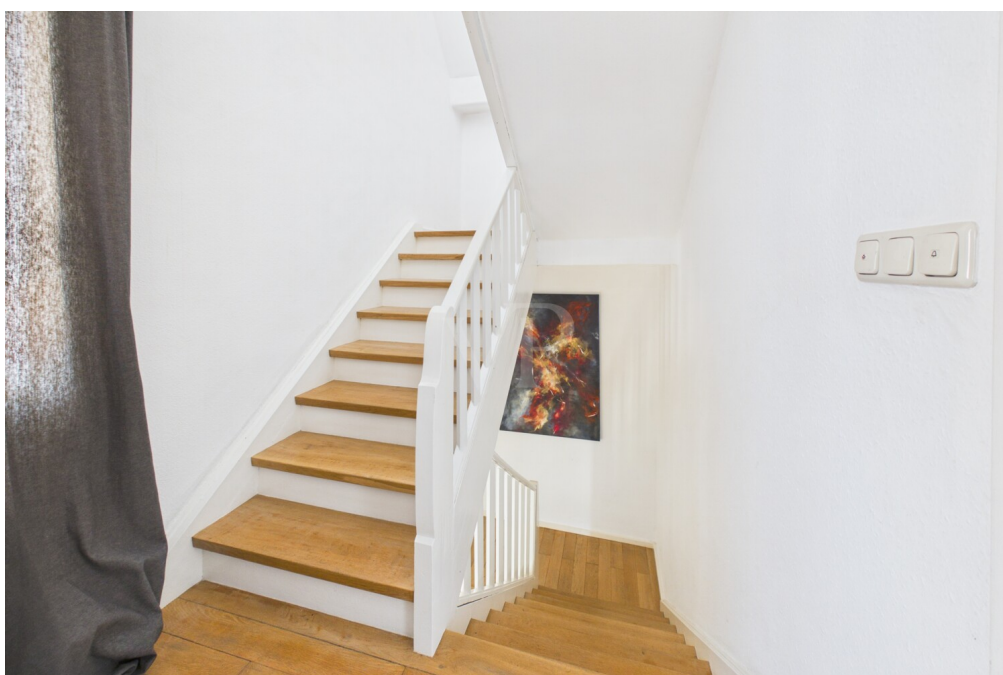
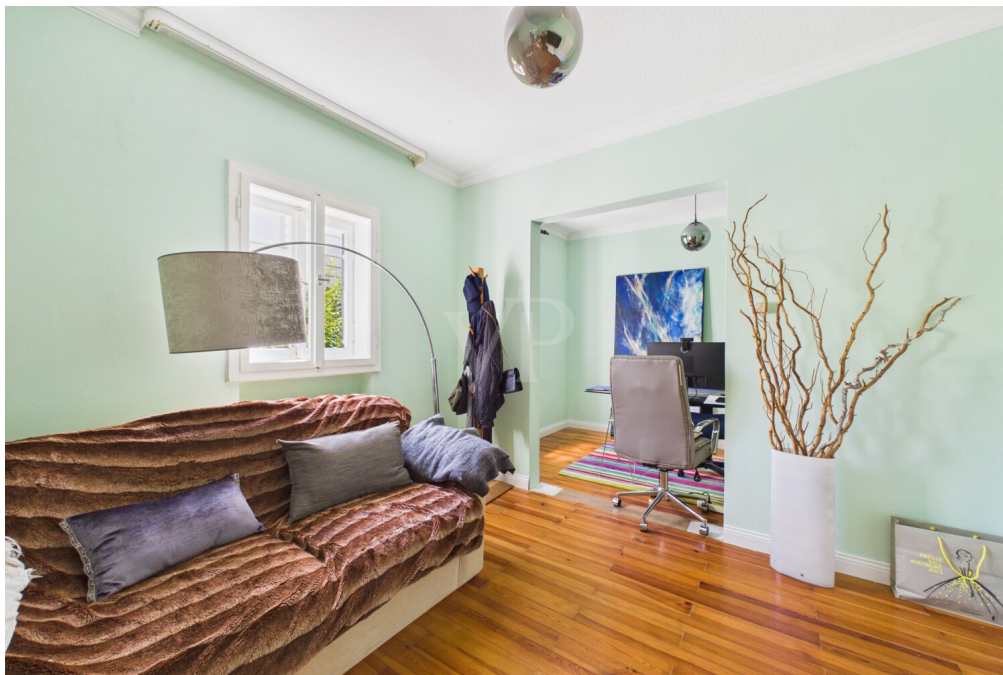
Objektnummer: 26122091 - 86161 Augsburg - Spickel-Herrenbach

Die Immobilie



Objektnummer: 26122091 - 86161 Augsburg - Spickel-Herrenbach

Die Immobilie



Objektnummer: 26122091 - 86161 Augsburg - Spickel-Herrenbach

Die Immobilie



Objektnummer: 26122091 - 86161 Augsburg - Spickel-Herrenbach

Die Immobilie



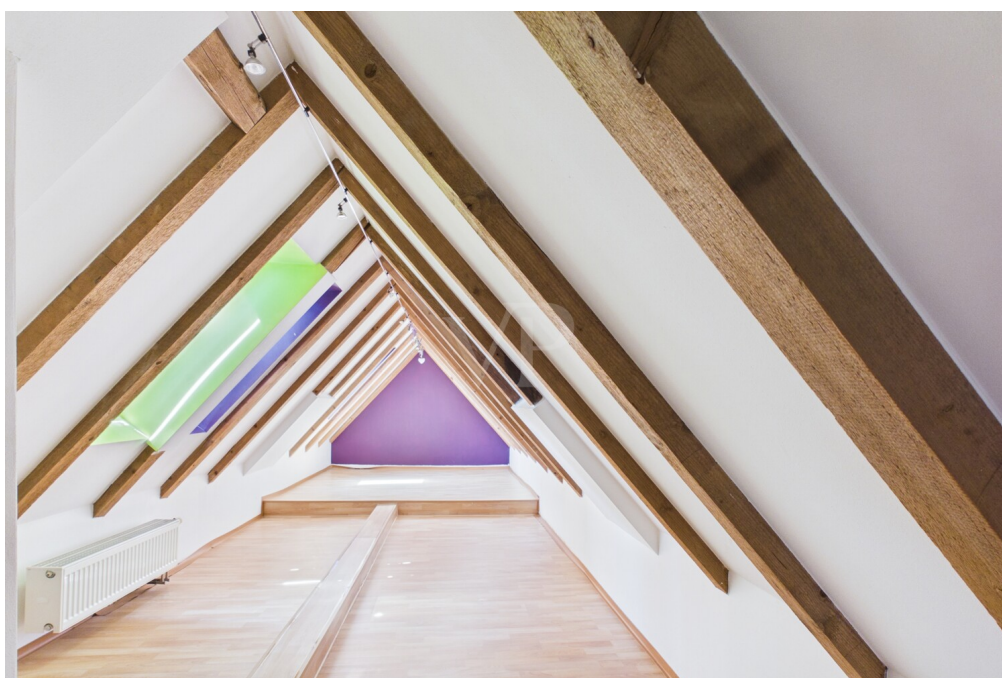
Objektnummer: 26122091 - 86161 Augsburg - Spickel-Herrenbach

Die Immobilie



Objektnummer: 26122091 - 86161 Augsburg - Spickel-Herrenbach

Die Immobilie



Objektnummer: 26122091 - 86161 Augsburg - Spickel-Herrenbach

Die Immobilie



Objektnummer: 26122091 - 86161 Augsburg - Spickel-Herrenbach

Ein erster Eindruck

In einer der begehrtesten Wohnlagen erwartet Sie eine Immobilie mit Seltenheitswert. Dieses großzügige Einfamilienhaus vereint außergewöhnlichen Wohnraum, flexible Nutzungsmöglichkeiten und viel Potenzial für unterschiedlichste Lebenskonzepte. Ob als stilvolles Familiendomizil, Mehrgenerationenhaus oder zur Kombination aus Wohnen und Arbeiten – die vielseitige Raumaufteilung bietet beste Voraussetzungen für individuelle Wohnideen. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, die Immobilie in bis zu drei Wohneinheiten aufzuteilen.

Im Laufe der Jahre wurde das Haus kontinuierlich modernisiert. So wurden unter anderem die Heizungsanlage im Jahr 2007 sowie der Ausbau und die Dämmung des Dachgeschosses einschließlich der Elektrik im Ober- und Dachgeschoss im Jahr 2014 erneuert.

Das Erdgeschoss überzeugt mit einem großzügigen Wohn- und Essbereich, der durch große Fensterflächen und hochwertige Holzböden eine helle und einladende Wohnatmosphäre schafft. Die angrenzende Einbauküche fügt sich harmonisch in das Raumkonzept ein. Von hier aus gelangen Sie auf die überdachte Terrasse und in den liebevoll angelegten Garten, der durch seine gewachsene Bepflanzung ein hohes Maß an Privatsphäre bietet.

Im Obergeschoss befinden sich das großzügige Hauptschlafzimmer mit angrenzendem Ankleidezimmer sowie ein Tageslichtbad mit Badewanne. Zwei weitere Tageslichtbäder im Erd- und Dachgeschoss ergänzen den Wohnkomfort.

Ein architektonisches Highlight ist das ausgebauten Dachgeschoss mit offenem Gebälk und beeindruckender Raumhöhe. Ob als Studio, Homeoffice oder zusätzlicher Wohnbereich – dieser Bereich eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und verleiht der Immobilie ihren unverwechselbaren Charakter. Eine Sauna mit Dusche im Kellergeschoss rundet das großzügige Raumangebot ab.

Die hervorragende Lage verbindet ein ruhiges Wohnumfeld mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Dank der ausgezeichneten Verkehrsanbindung genießen Sie eine hohe Lebensqualität und profitieren gleichzeitig von einer optimalen Erreichbarkeit.

Mit ihrem großzügigen Platzangebot, den flexiblen Nutzungsmöglichkeiten und ihrem Entwicklungspotenzial bietet diese Immobilie eine seltene Gelegenheit, individuellen Wohnraum nach eigenen Vorstellungen zu verwirklichen.

Objektnummer: 26122091 - 86161 Augsburg - Spickel-Herrenbach

Ausstattung und Details

- hervorragende Anbindung
- in 3 Wohneinheiten teilbar
- Einbauküche
- Abstellraum
- 6 Schlafzimmer
- 3 Bäder
- Ankleidezimmer
- Sichtgebälk mit besonderem Wohnambiente
- Kaminanschluss vorhanden
- Terrasse
- idyllischer Garten
- Keller mit Freizeitraum
- Sauna mit Dusche
- Waschküche
- Garage

Objektnummer: 26122091 - 86161 Augsburg - Spickel-Herrenbach

Alles zum Standort

Das charmante Einfamilienhaus befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen Augsburgs – im Stadtteil Spickel. Geprägt von eleganten Villen, großzügigen Gärten und einer hervorragenden Infrastruktur, bietet Spickel eine perfekte Mischung aus urbanem Komfort und naturnahem Wohnen.

Idyllische Umgebung & Natur

Direkt angrenzend an den Siebentischwald, eine der größten Grünanlagen Augsburgs, lädt die Umgebung zu ausgedehnten Spaziergängen, Radtouren und erholsamen Stunden in der Natur ein. Die Nähe zum Zoo Augsburg sowie zum Botanischen Garten macht diesen Stadtteil besonders attraktiv für Familien und Naturliebhaber.

Beste Infrastruktur & Anbindung

Trotz der ruhigen und grünen Lage ist die Innenstadt von Augsburg nur wenige Minuten entfernt. Mit der Straßenbahnlinien 6 sowie einer ausgezeichneten Busanbindung (Linie 32) gelangen Sie schnell und bequem ins Stadtzentrum. Über die nahegelegene B17 besteht zudem eine ideale Anbindung an die Autobahn A8 in Richtung München und Ulm.

Exklusive Wohnqualität

Spickel zeichnet sich durch eine hohe Wohnqualität aus. Schulen, Kindergärten, Ärzte, Schwimmbad, Eiskanal und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Zudem bieten verschiedene Restaurants, Cafés und Freizeitmöglichkeiten ein gehobenes und familienfreundliches Umfeld.

Objektnummer: 26122091 - 86161 Augsburg - Spickel-Herrenbach

Sonstige Angaben

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: 26122091 - 86161 Augsburg - Spickel-Herrenbach

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse, 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