Augsburg – Spickel-Herrenbach

Einfamilienhaus unter Bodenrichtwert – mit attraktivem Wertsteigerungspotenzial

Objektnummer: 25122026

KAUFPREIS: 1.400.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 300 m^2 • **ZIMMER:** 9 • **GRUNDSTÜCK:** 1.069 m^2

Objektnummer: 25122026 - 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: 25122026 - 86161 Augsburg – Spickel-Herrenbach

Auf einen Blick

Objektnummer	25122026
Wohnfläche	ca. 300 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	9
Schlafzimmer	6
Badezimmer	3
Baujahr	1969
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	1.400.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25122026 - 86161 Augsburg – Spickel-Herrenbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	332.10 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	09.03.2035	Energie-Effizienzklasse	H
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1969

Objektnummer: 25122026 - 86161 Augsburg – Spickel-Herrenbach

Die Immobilie

Objektnummer: 25122026 - 86161 Augsburg – Spickel-Herrenbach

Die Immobilie

Objektnummer: 25122026 - 86161 Augsburg – Spickel-Herrenbach

Ein erster Eindruck

Diese großzügige Villa befindet sich in einer der begehrtesten Wohngegenden Augsburgs – im grünen und ruhigen Stadtteil Spickel.

Mit einer Wohnfläche von ca. 300 m² auf einem weitläufigen Grundstück von ca. 1.170 m² bietet das Anwesen viel Platz für individuelle Wohnkonzepte. Wer ein stilvolles Zuhause mit Charme und großem Potenzial sucht, um es nach eigenen Vorstellungen zu modernisieren, findet hier eine einmalige Gelegenheit.
Die hervorragende Lage, die großzügigen Räumlichkeiten und die architektonische Substanz machen dieses Objekt zu einem besonderen Juwel für Liebhaber hochwertiger Immobilien.

Zeitlose Architektur mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten:
Die Villa beeindruckt mit einem gut durchdachten Grundriss, lichtdurchfluteten Räumen und einem großzügigen Raumgefühl. Die flexible Aufteilung macht sie ideal als luxuriöses Familienanwesen, Mehrgenerationenhaus oder stilvollen Wohnsitz mit Homeoffice-Möglichkeiten.

Der Wohnbereich besticht durch hohe Decken, große Fensterfronten und einen offenen Grundriss, der eine angenehme Wohnatmosphäre schafft. Vom Wohnzimmer aus gelangt man direkt in den weitläufigen Garten, der mit altem Baumbestand und viel Platz für individuelle Gestaltungsideen begeistert.

Im Obergeschoss befinden sich mehrere geräumige Schlafzimmer, die durch ihre Helligkeit und Großzügigkeit überzeugen. Zusätzlich verfügt das ausgebaute Dachgeschoss über zwei weitere Wohnräume mit jeweils einem Balkon.

Sanierung nach eigenen Vorstellungen:
Die Villa befindet sich in einem modernisierungsbedürftigen Zustand, bietet jedoch eine hervorragende Basis für eine individuelle Neugestaltung.
Viele Ausstattungsmerkmale stammen noch aus dem Baujahr, sodass Käufer die Möglichkeit haben, den ursprünglichen Charme zu bewahren und gleichzeitig moderne Wohnstandards zu integrieren.

Ob als exklusives Familienheim oder stilvolle Kapitalanlage – dieses Haus ist eine Investition in Lebensqualität und Werterhalt.

Objektnummer: 25122026 - 86161 Augsburg – Spickel-Herrenbach

Ausstattung und Details

- beliebte Lage
- großzügige Raumaufteilung
- Einbauküche
- offener Kamin
- 2 Bäder En Suite
- 3. Bad im Dachgeschoss
- Sauna
- renovierungsbedürftig
- 3 Balkone
- 2 Terrassen
- Pool kann reaktiviert werden
- Doppelgarage + 2 zusätzliche Stellplätze davor
- weitläufiger Garten
- derzeit vermietet

Objektnummer: 25122026 - 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 und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Zudem bieten verschiedene Restaurants, Cafés und Freizeitmöglichkeiten ein gehobenes und familienfreundliches Umfeld.

Objektnummer: 25122026 - 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: 25122026 - 86161 Augsburg – Spickel-Herrenbach

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergasse, 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