

Augsburg

Großzügiger Bungalow mit ca. 242 m² Gesamtfläche – davon ca. 160 m² Wohnfläche und ca. 82 m² zusätzlicher Nutzfläche

Objektnummer: 26122045



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 1.100.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 160 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 541 m²

Objektnummer: 26122045 - 86169 Augsburg

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

Objektnummer: 26122045 - 86169 Augsburg

Auf einen Blick

Objektnummer	26122045	Kaufpreis	1.100.000 EUR
Wohnfläche	ca. 160 m²	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	8	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	5	Nutzfläche	ca. 240 m²
Badezimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC
Baujahr	1989		

Objektnummer: 26122045 - 86169 Augsburg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	130.90 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	28.03.2035	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1989

Objektnummer: 26122045 - 86169 Augsburg

Die Immobilie



Objektnummer: 26122045 - 86169 Augsburg

Die Immobilie



Objektnummer: 26122045 - 86169 Augsburg

Die Immobilie



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

Jetzt
Suchprofil
anlegen

www.von-poll.com

The advertisement features a dark blue background. On the left, there is a smartphone, a laptop, and a tablet, all displaying the Von Poll Immobilien website interface. The smartphone screen shows a QR code and the text 'Jetzt Suchprofil anlegen'. The laptop and tablet screens show search results and property listings. The Von Poll Immobilien logo is in the top right corner. Below the logo, the text 'Finden Sie Ihre Immobilie.' is written in white. Underneath that, it says 'Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.' At the bottom right, the website URL 'www.von-poll.com' is displayed.

Objektnummer: 26122045 - 86169 Augsburg

Die Immobilie



Hat dieses Objekt Ihr Interesse geweckt?

Sie wünschen weitere Impressionen?

Sie möchten die genaue Lage erfahren?

Wir senden Ihnen gern alle gewünschten Informationen zu.

Kontaktieren Sie uns unter:

T.: 0821 50 89 06-21

Shop Augsburg | Werbhausgasse 2, Eingang Bäckerstraße | 86150 Augsburg | augsburg@von-poll.com

Objektnummer: 26122045 - 86169 Augsburg

Ein erster Eindruck

In ruhiger und begehrter Wohnlage präsentiert sich dieser großzügige Bungalow mit beeindruckendem Raumangebot und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Bereits beim Betreten entfaltet sich ein Gefühl von Weite und Eleganz: Helle, großzügig geschnittene Räume, ein durchdachter Grundriss sowie eine hochwertige Ausstattung schaffen ein repräsentatives und zugleich angenehmes Wohnambiente. Edle Marmorböden und große, bodentiefe Fensterflächen unterstreichen den gehobenen Charakter der Immobilie und sorgen für eine lichtdurchflutete Atmosphäre.

Ein besonderes Highlight ist das vollständig ausgebaute Souterrain, das über die eigentliche Wohnfläche hinaus eine zusätzliche Nutzfläche von ca. 82 m² bietet. Diese hochwertig gestalteten Räume sind vielseitig nutzbar – ob als Wohn-, Arbeits-, Gäste- oder Hobbybereich – und erweitern die Möglichkeiten des Hauses erheblich.

Die flexible Raumstruktur eröffnet zahlreiche Wohnkonzepte und eignet sich ideal für Familien, für die Kombination von Wohnen und Arbeiten oder auch für Mehrgenerationenhaushalte.

Das Grundstück mit Garten bietet darüber hinaus viel Raum für Erholung, Freizeit und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Abgerundet wird das Angebot durch eine Doppelgarage, die neben komfortablen Parkmöglichkeiten auch zusätzlichen Stauraum bietet.

Diese Immobilie überzeugt durch ihre Großzügigkeit, die hochwertige Ausstattung sowie das außergewöhnliche Flächenangebot und bietet die ideale Grundlage für anspruchsvolles Wohnen.

Objektnummer: 26122045 - 86169 Augsburg

Ausstattung und Details

- ruhige beliebte Lage
- gut geschnittene Raumaufteilung
- komplett ausgebautes Souterrain
- Einbauküche
- 2 Bäder
- Gäste-WC
- bodentiefe Fenster
- Marmorböden
- Wintergarten
- Doppelgarage

Objektnummer: 26122045 - 86169 Augsburg

Alles zum Standort

Der beliebte Stadtteil Hammerschmiede zeichnet sich durch seine ruhige, gewachsene Wohnlage sowie weitläufigen Grünflächen aus.

Die naturnahe Umgebung mit dem Lech sowie dem Augsburger Stadtwald bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert und lädt zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten sowie entspannten Stunden im Freien ein.

Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken sowie weitere Dienstleister befinden sich in der näheren Umgebung und sind bequem erreichbar. Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführenden Schulen sind im Umfeld zu finden, die kurze Wege im Alltag ermöglichen.

Die Autobahn A8 (München–Stuttgart) ist in wenigen Fahrminuten erreichbar und ermöglicht eine schnelle Verbindung in die umliegenden Regionen.

Die Augsburger Innenstadt ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln in kurzer Zeit erreichbar.

Insgesamt bietet diese Lage eine gelungene Kombination aus ruhigem Wohnen im Grünen, einer soliden Infrastruktur sowie einer guten Erreichbarkeit.

Objektnummer: 26122045 - 86169 Augsburg

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: 26122045 - 86169 Augsburg

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