

Augsburg / Bergheim

Großzügiges Familienhaus mit Gartenidylle und Einliegerwohnung

Objektnummer: 26122077



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 998.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 260,92 m² • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 839 m²

Objektnummer: 26122077 - 86199 Augsburg / Bergheim

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

Objektnummer: 26122077 - 86199 Augsburg / Bergheim

Auf einen Blick

Objektnummer	26122077
Wohnfläche	ca. 260,92 m ²
Dachform	Satteldach
Zimmer	9
Schlafzimmer	7
Badezimmer	4
Baujahr	1991
Stellplatz	1 x Carport, 2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	998.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 215 m ²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 26122077 - 86199 Augsburg / Bergheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	95.54 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	07.07.2035	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1991

Objektnummer: 26122077 - 86199 Augsburg / Bergheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26122077 - 86199 Augsburg / Bergheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26122077 - 86199 Augsburg / Bergheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26122077 - 86199 Augsburg / Bergheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26122077 - 86199 Augsburg / Bergheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26122077 - 86199 Augsburg / Bergheim

Die Immobilie



VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Objektnummer: 26122077 - 86199 Augsburg / Bergheim

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 Bäcker-gasse | 86150 Augsburg | augsburg@von-poll.com

Objektnummer: 26122077 - 86199 Augsburg / Bergheim

Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Einfamilienhaus mit separater Einliegerwohnung aus dem Jahr 1991 überzeugt mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 261 m², einer durchdachten Grundrissgestaltung und einem ca. 839 m² großen, eingewachsenen Grundstück. Die gelungene Kombination aus Großzügigkeit, Privatsphäre und naturnahem Wohnen macht diese Immobilie besonders attraktiv.

Das Haupthaus bietet auf ca. 204 m² insgesamt 7 Zimmer sowie 3 Badezimmer und eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien, das Arbeiten im Homeoffice oder mehrere Generationen unter einem Dach.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit großen Fensterfronten und hochwertigem Parkettboden. Von hier sowie von der großzügigen Küche aus gelangen Sie direkt auf die sonnige Terrasse mit Blick in den geschützten Garten.

Im Obergeschoss befinden sich fünf helle, flexibel nutzbare Zimmer sowie zwei Badezimmer. Über eine offene Holzterrasse erreichen Sie das ausgebauten Dachgeschoss mit zwei weiteren Zimmern und einem zusätzlichen Bad – ideal als Gäste-, Arbeits- oder Jugendbereich.

Die ca. 57 m² große Einliegerwohnung verfügt über einen separaten Eingang, eine eigene Terrasse mit Gartenanteil und ist vermietet – eine attraktive Ergänzung mit zusätzlichem Ertragspotenzial.

Abgerundet wird das Angebot durch eine Garage, einen Carport sowie weitere Stellplätze auf dem Vorplatz für das Haupthaus und eine Garage und ein Stellplatz für die Einliegerwohnung.

Diese Immobilie vereint großzügiges Wohnen, flexible Nutzungsmöglichkeiten und ein hohes Maß an Privatsphäre in ruhiger, naturnaher Lage. Gerne präsentieren wir Ihnen die Vorzüge dieses besonderen Hauses im Rahmen einer persönlichen Besichtigung.

Objektnummer: 26122077 - 86199 Augsburg / Bergheim

Ausstattung und Details

- beliebte, ruhige Lage
- großzügige Raumaufteilung
- eingewachsenes uneinsehbares Grundstück
- Ziegeldach

Haupthaus

- Wohnfläche ca. 204 m² zzgl. ausgebauten Dachgeschoss ca. 70 m² Nutzfläche
- 7 Zimmer
- 3 Bäder
- Terrasse mit Markise
- Einbauküche
- Keller
- 1 Garage
- 1 Carport
- Stellplatz
- Starkstromanschluss im Keller

Einliegerwohnung mit eigener Hausnummer und separatem Seiteneingang

- Wohnfläche ca. 57 m²
- 2 Zimmer
- 1 Badezimmer
- 1 Küche
- Terrasse mit Markise
- Gartenanteil
- 1 Kellerraum
- 1 Garage
- Stellplatz

Objektnummer: 26122077 - 86199 Augsburg / Bergheim

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in begehrter Wohnlage im Augsburger Stadtteil Bergheim, einem der charmantesten und naturnahsten Stadtteile im Südwesten Augsburgs. Bergheim erfreut sich großer Beliebtheit bei Familien, Berufspendlern und allen, die eine ruhige Wohnatmosphäre mit den Vorzügen einer stadtnahen Lage verbinden möchten.

Geprägt von gepflegten Wohngebieten, weitläufigen Grünflächen und einer angenehmen Nachbarschaft bietet Bergheim ein hohes Maß an Wohn- und Lebensqualität. Die idyllische Umgebung schafft ein harmonisches Wohnumfeld, ohne dabei auf eine gute Infrastruktur verzichten zu müssen.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken, Kindergärten sowie Schulen befinden sich in der näheren Umgebung und sind in wenigen Minuten erreichbar. Darüber hinaus bietet das nahegelegene Stadtzentrum von Augsburg ein vielfältiges Angebot an Gastronomie, Kultur und Freizeitmöglichkeiten.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Über die nahegelegene B17 gelangen Sie schnell in die Augsburger Innenstadt sowie zu den Anschlussstellen der Autobahn A8 (München–Stuttgart). Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ermöglicht eine komfortable Erreichbarkeit des Stadtzentrums und der umliegenden Stadtteile.

Ein besonderer Pluspunkt dieser Lage ist die unmittelbare Nähe zu zahlreichen Naherholungsgebieten. Die umliegenden Felder, Wiesen und Wälder sowie die weitläufigen Grünanlagen laden zu Spaziergängen, Fahrradtouren und vielfältigen Freizeitaktivitäten im Freien ein. Naturliebhaber und Erholungssuchende kommen hier gleichermaßen auf ihre Kosten.

Die Lage vereint auf ideale Weise naturnahes Wohnen mit einer hervorragenden Anbindung und einer hohen Lebensqualität. Ein attraktiver Wohnstandort für alle, die Ruhe, Komfort und Stadtnähe gleichermaßen schätzen.

Objektnummer: 26122077 - 86199 Augsburg / Bergheim

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 Handelsregistrauszugs, 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: 26122077 - 86199 Augsburg / Bergheim

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