

Stadtbergen / Deuringen

# Raum für neues Familienleben - Doppelhaushälfte mit Garten

Objektnummer: 25122163



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 495.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 165 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 300 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25122163 - 86391 Stadtbergen / Deuringen**

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

Objektnummer: 25122163 - 86391 Stadtbergen / Deuringen

## Auf einen Blick

Objektnummer	25122163
Wohnfläche	ca. 165 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1981
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	495.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25122163 - 86391 Stadtbergen / Deuringen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	<b>Fußbodenheizung</b>	Energieausweis	<b>Verbrauchsausweis</b>
Wesentlicher Energieträger	<b>Öl</b>	Endenergieverbrauch	<b>86.10 kWh/m²a</b>
Energieausweis gültig bis	<b>10.12.2035</b>	Energie-Effizienzklasse	<b>C</b>
Befuerung	<b>Luft/Wasser-Wärmepumpe</b>	Baujahr laut Energieausweis	<b>1981</b>

Objektnummer: 25122163 - 86391 Stadtbergen / Deuringen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25122163 - 86391 Stadtbergen / Deuringen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25122163 - 86391 Stadtbergen / Deuringen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25122163 - 86391 Stadtbergen / Deuringen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25122163 - 86391 Stadtbergen / Deuringen

## Die Immobilie



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

Jetzt  
Suchprofil  
anlegen

www.von-poll.com

Objektnummer: 25122163 - 86391 Stadtbergen / Deuringen

## 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](mailto:augsburg@von-poll.com)

**Objektnummer: 25122163 - 86391 Stadtbergen / Deuringen**

## **Ein erster Eindruck**

In einer ruhigen und gepflegten Wohngegend in unmittelbarer Waldnähe präsentiert sich diese einladende Doppelhaushälfte. Mit einer Wohnfläche von ca. 165 m<sup>2</sup> verfügt das Haus über ausreichend Platz für individuelle Wohnwünsche.

Die Raumaufteilung ist gut durchdacht und erstreckt sich über insgesamt sechs Zimmer. Im Erdgeschoss befindet sich der einladende Eingangsbereich mit Gäste-WC. Von hier aus gelangen Sie in das helle, offen gestaltete Wohnzimmer mit zusätzlichem Esszimmer und direktem Zugang zum Garten. Große Fensterflächen sorgen für eine angenehme Lichtstimmung und tragen zu einem freundlich-offenen Wohnklima bei. Die angrenzende Küche ist praktisch geschnitten; eine Durchreiche zum Essbereich ist gut vorstellbar.

Im Obergeschoss stehen drei weitere Zimmer zur Verfügung, die sich ideal als Schlaf-, Kinder-, Arbeits-, Gäste- oder Spielzimmer nutzen lassen. Ein Duschbad mit Fenster komplettiert das Platzangebot auf dieser Etage und sorgt für zusätzlichen Komfort. Über eine massive Treppe erreichen Sie das Dachgeschoss. Hier stehen zwei weitere Zimmer mit ausreichend Stellfläche für individuelle Einrichtungsideen zur Verfügung. Ein zusätzliches, neu gestaltbares Bad ergänzt diese Ebene.

Im Untergeschoss befinden sich neben dem Heizungsraum weitere Abstell- und Vorratsräume. Die moderne Luftwärmepumpe für die Warmwasserversorgung in Kombination mit einer zentralen Ölheizung sorgt für eine zeitgemäße und effiziente Wärmeversorgung sowie ein angenehmes Wohnklima.

Der pflegeleicht angelegte Garten eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und lässt Raum für individuelle Gestaltung. Eine Einzelgarage rundet das Angebot ab. Die ruhige Lage in Waldnähe innerhalb einer gewachsenen Nachbarschaft erhöht die Attraktivität des Standorts zusätzlich.

Diese Doppelhaushälfte eignet sich besonders für Familien, Paare oder Berufstätige, die Wert auf eine nachbarschaftliche Umgebung und eine großzügige, funktionale Raumaufteilung legen.

Überzeugen Sie sich von den Vorzügen dieser Immobilie - wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

**Objektnummer: 25122163 - 86391 Stadtbergen / Deuringen**

## **Ausstattung und Details**

- beliebte ruhige Wohnlage am Waldrand
- schnell bezugsfertig
- optimale Raumaufteilung
- Holztreppe
- 2 Bäder (renovierungsbedürftig)
- Gäste-WC
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- Balkon im 1. OG
- komplett unterkellert
- Terrasse
- Markise
- Photovoltaikanlage zzgl. 30.000,— €
- Einzelgarage mit Wallbox
- Stellplatz
- sanierungsbedürftig

**Objektnummer: 25122163 - 86391 Stadtbergen / Deuringen**

## **Alles zum Standort**

**Diese Immobilie befindet sich im beliebten Stadtberger Ortsteil Deuringen, einer der begehrtesten Wohnlagen im Westen von Augsburg. Das Umfeld ist geprägt von Ruhe, hochwertiger Wohnqualität und der unmittelbaren Nähe zum Naturpark „Westliche Wälder“. Zahlreiche Wander- und Radwege, idyllische Spaziermöglichkeiten und Naturpfade bieten hier ein außergewöhnlich hohes Maß an Freizeit- und Erholungswert. Sportvereine und vielfältige Freizeitangebote in Stadtbergen ergänzen die hervorragenden Möglichkeiten für aktive Erholung und Familienleben.**

**Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Ärzte, Restaurants sowie sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs finden Sie im nahe gelegenen Stadtbergen. Auch Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen sind bequem erreichbar.**

**Die Anbindung ist ausgezeichnet: Die Augsburger Innenstadt erreichen Sie in wenigen Minuten mit dem Auto oder den öffentlichen Verkehrsmitteln.**

**Durch die Nähe zur B300 und zur Autobahn A8 besteht zudem eine optimale regionale und überregionale Erreichbarkeit – ideal für Pendler und Vielreisende.**

**Die Kombination aus idyllischer Naturnähe, der sehr guten Infrastruktur im nahen Stadtbergen und der schnellen Erreichbarkeit Augsburgs macht diese Wohnlage zu einer besonders wertvollen und gefragten Adresse.**

**Objektnummer: 25122163 - 86391 Stadtbergen / Deuringen**

## **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: 25122163 - 86391 Stadtbergen / Deuringen**

## **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](mailto:augsburg@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**