Gablingen

Ein Haus mit Charakter – besondere Architektur, Weitblick und viel Raum

Objektnummer: 2612 [illegible]10

KAUFPREIS: 948.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 161.03 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1234 m²

Objektnummer: 26122110 - 86456 Gablingen

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

Objektnummer: 26122110 - 86456 Gablingen

Auf einen Blick

Objektnummer	261221	Kaufpreis	948.000 EUR
Wohnfläche	ca. 161.03 m	Hausty	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Pro on	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	6		
Schlafzimmer	3		
Badezimmer	2	odernisierung / erung	2004
Baujahr	1964	Zus d der Immo	neuwertig
		Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon

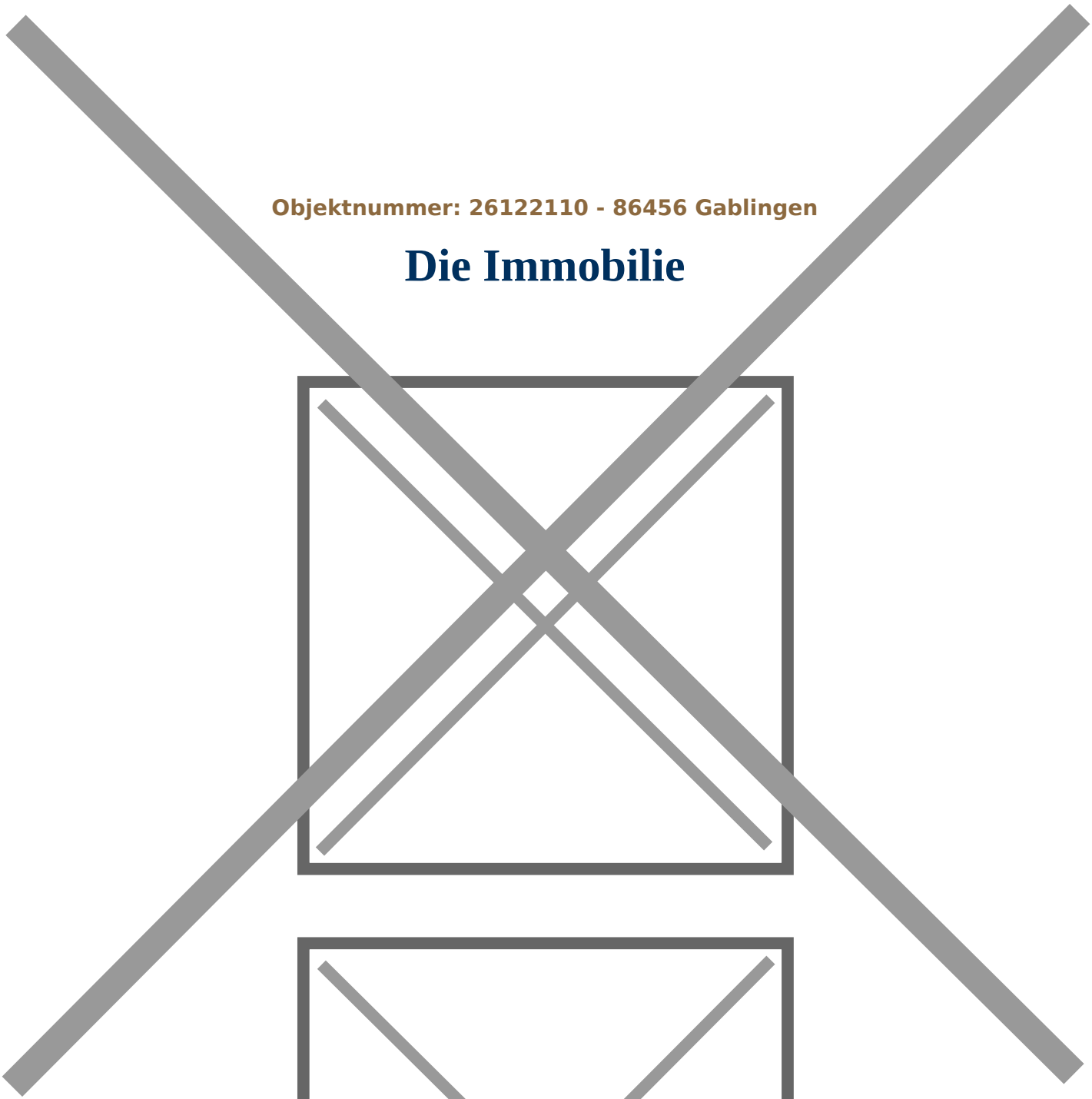
Objektnummer: 26122110 - 86456 Gablingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Energieausweis gültig bis	15.07.2036	Endenergie-verbrauch	103.3 kWh/m²a
Befeuerung	Gas	Energie-effizienzklasse	D
		Baujahr laut Energieausweis	1964

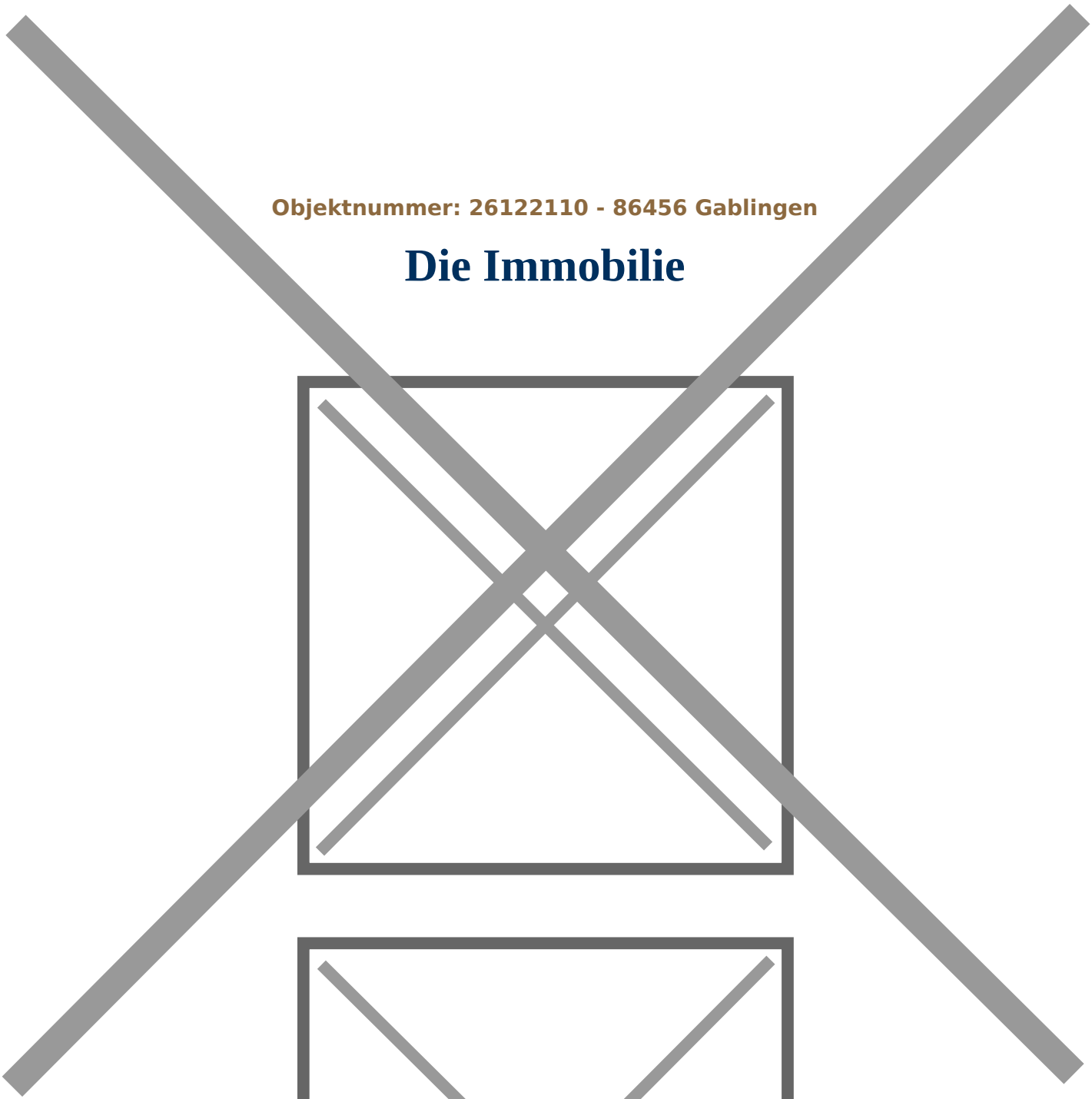
Objektnummer: 26122110 - 86456 Gablingen

Die Immobilie



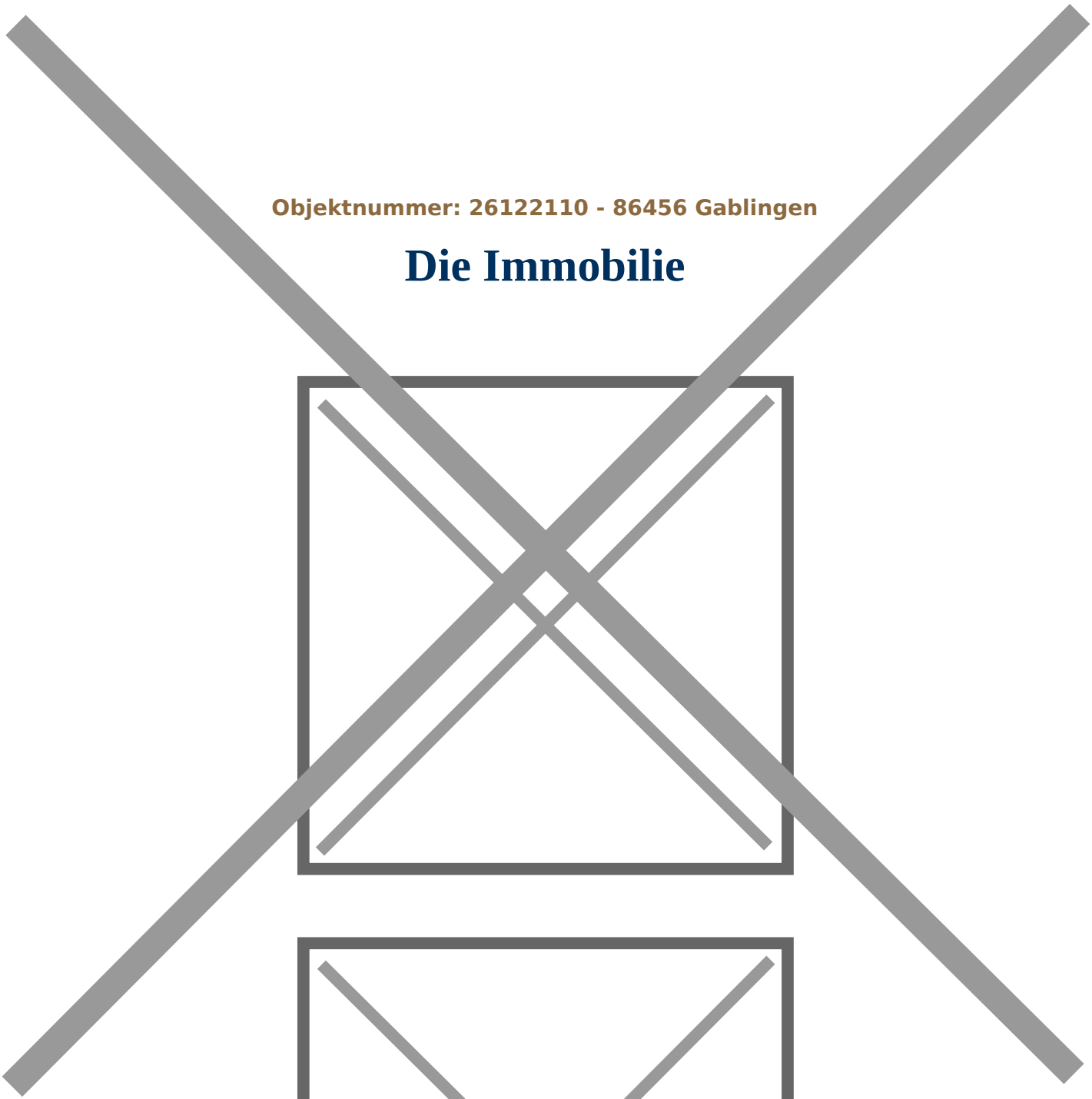
Objektnummer: 26122110 - 86456 Gablingen

Die Immobilie



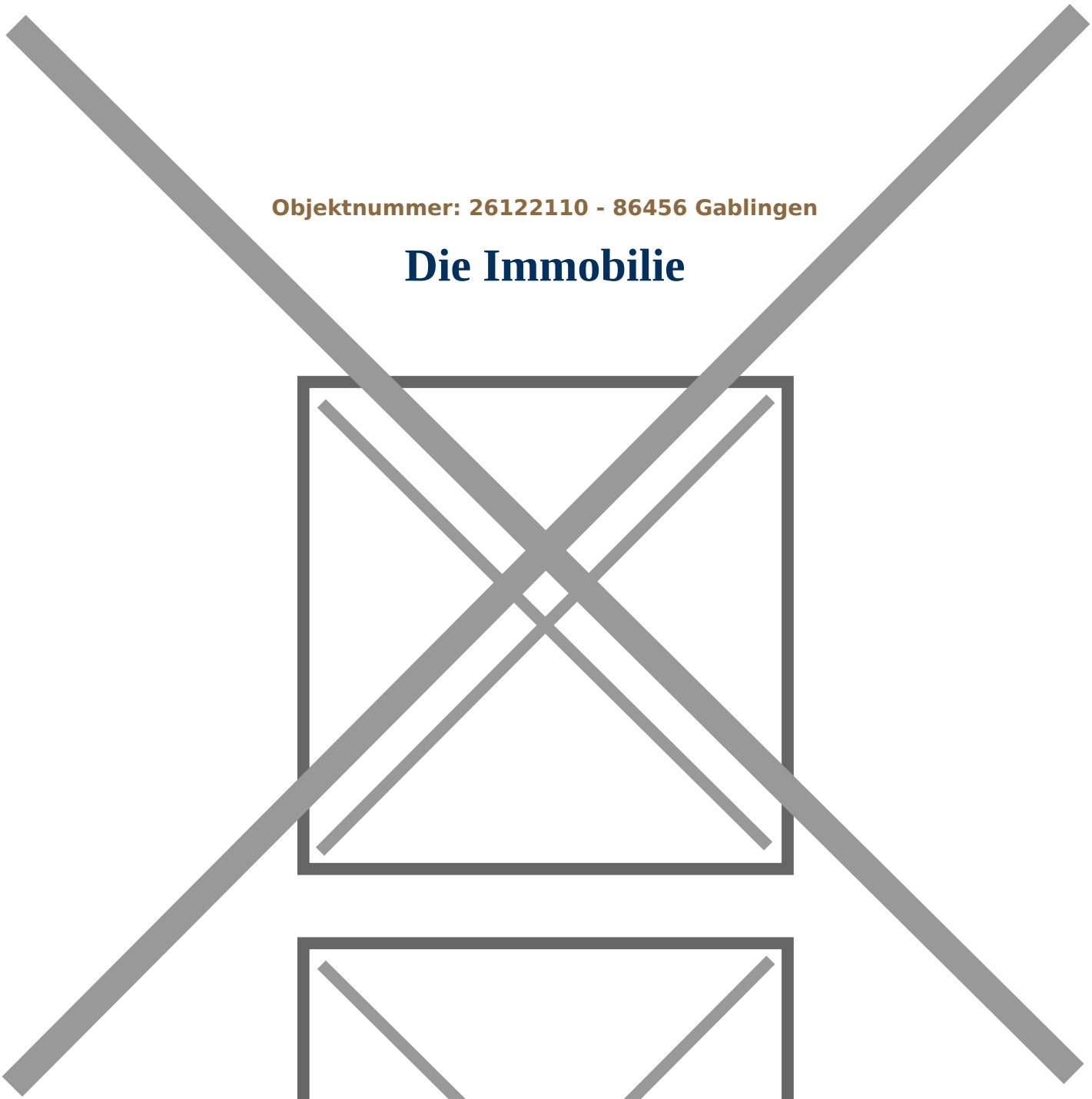
Objektnummer: 26122110 - 86456 Gablingen

Die Immobilie



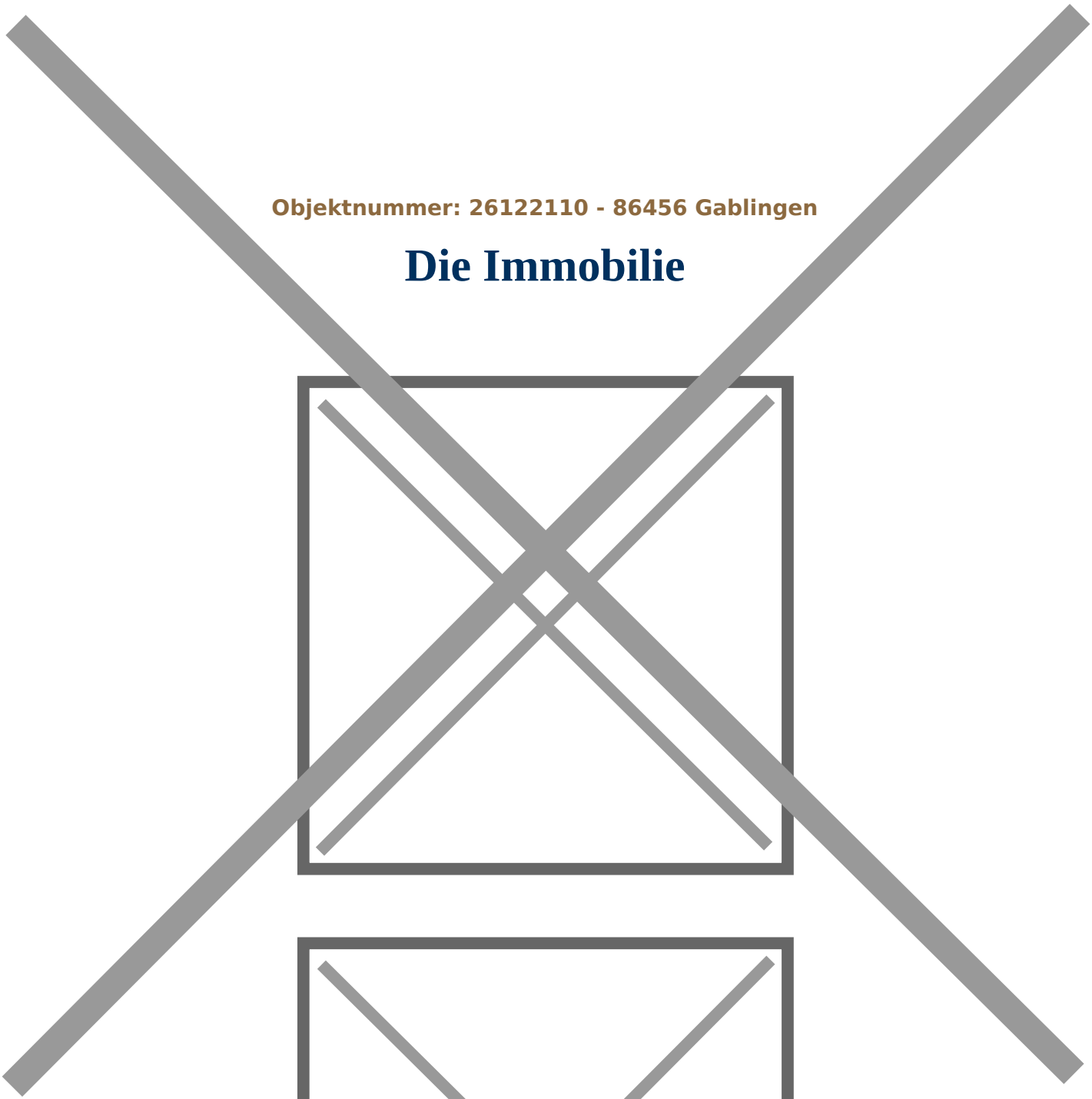
Objektnummer: 26122110 - 86456 Gablingen

Die Immobilie



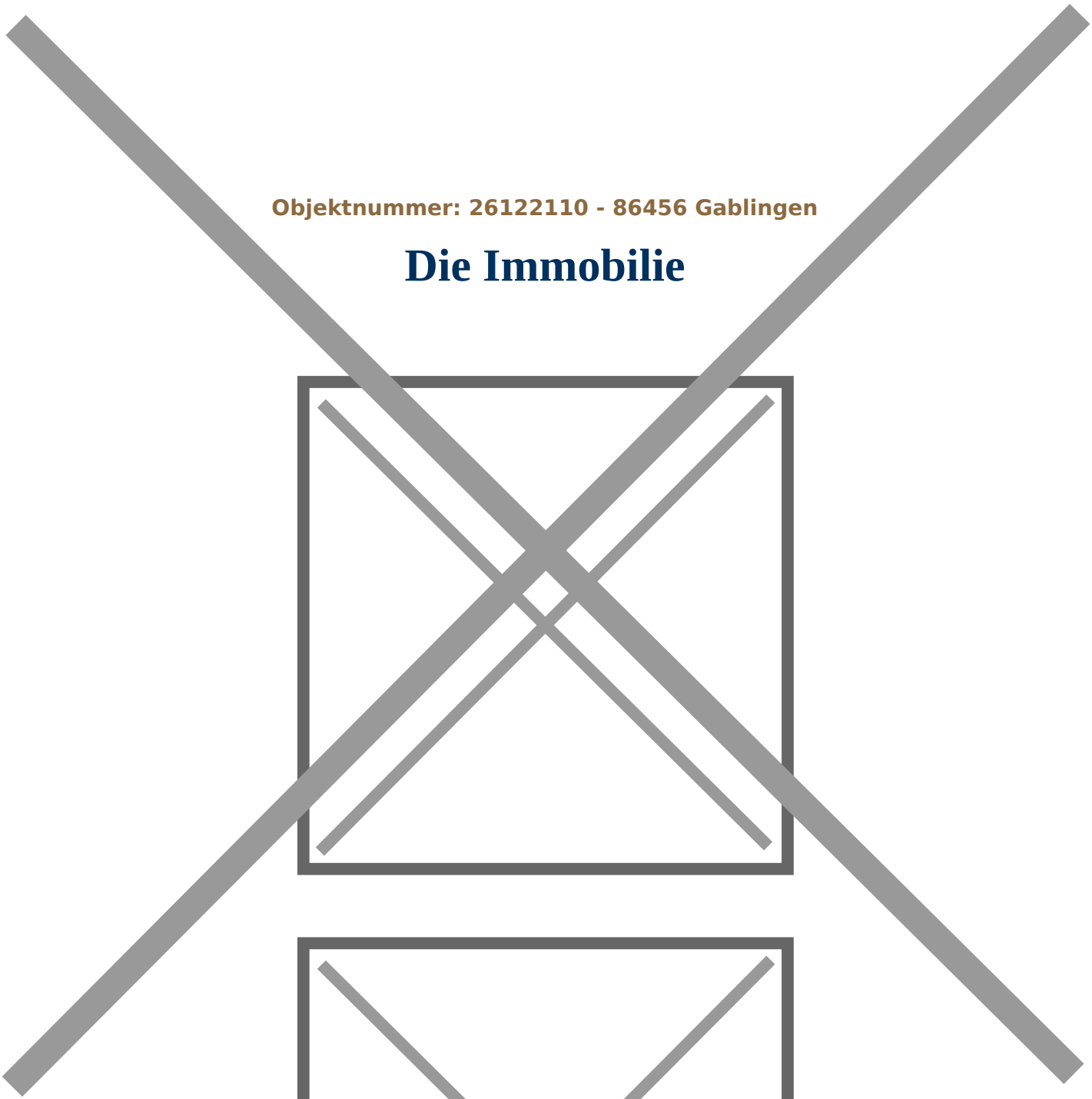
Objektnummer: 26122110 - 86456 Gablingen

Die Immobilie



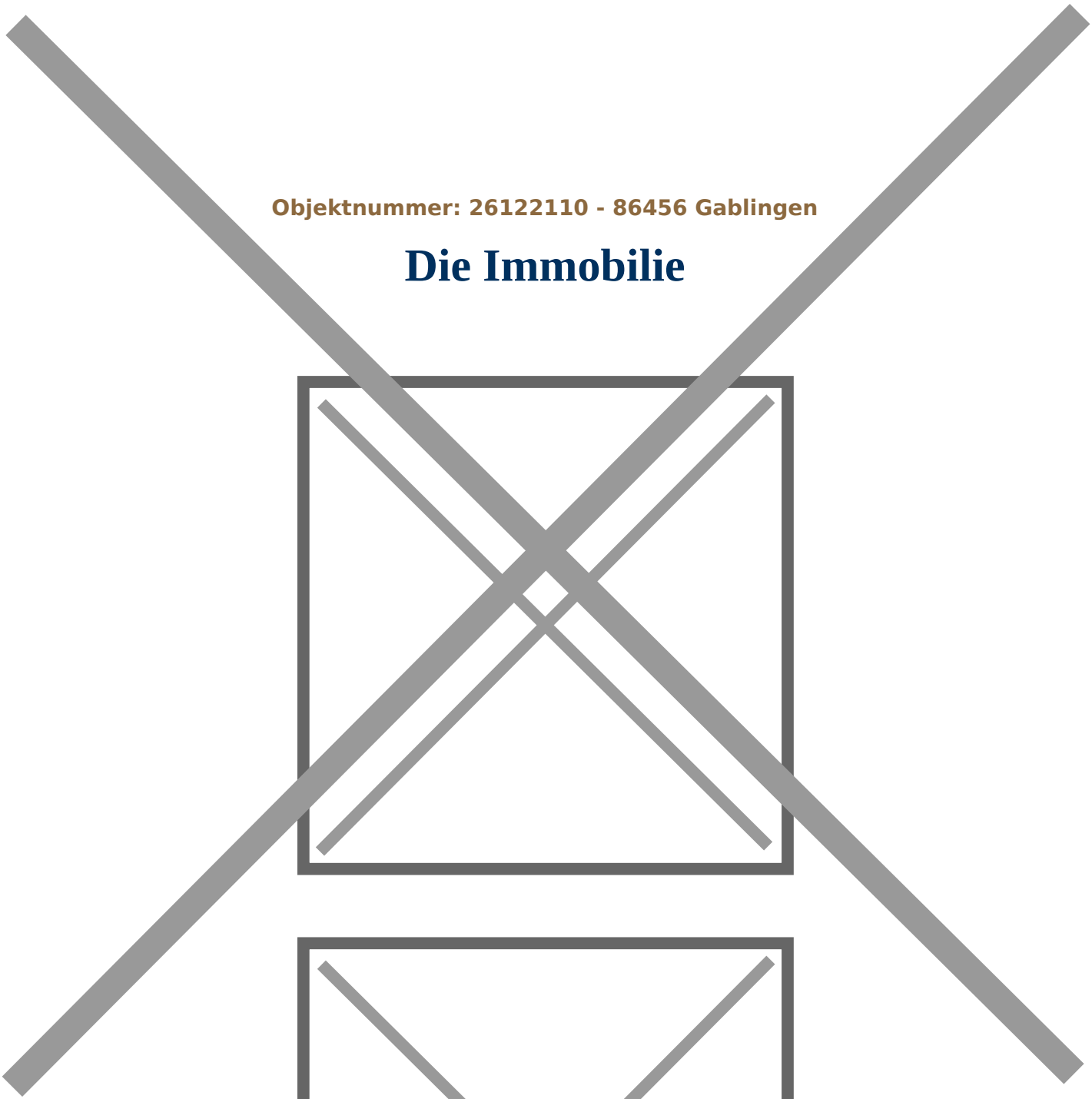
Objektnummer: 26122110 - 86456 Gablingen

Die Immobilie



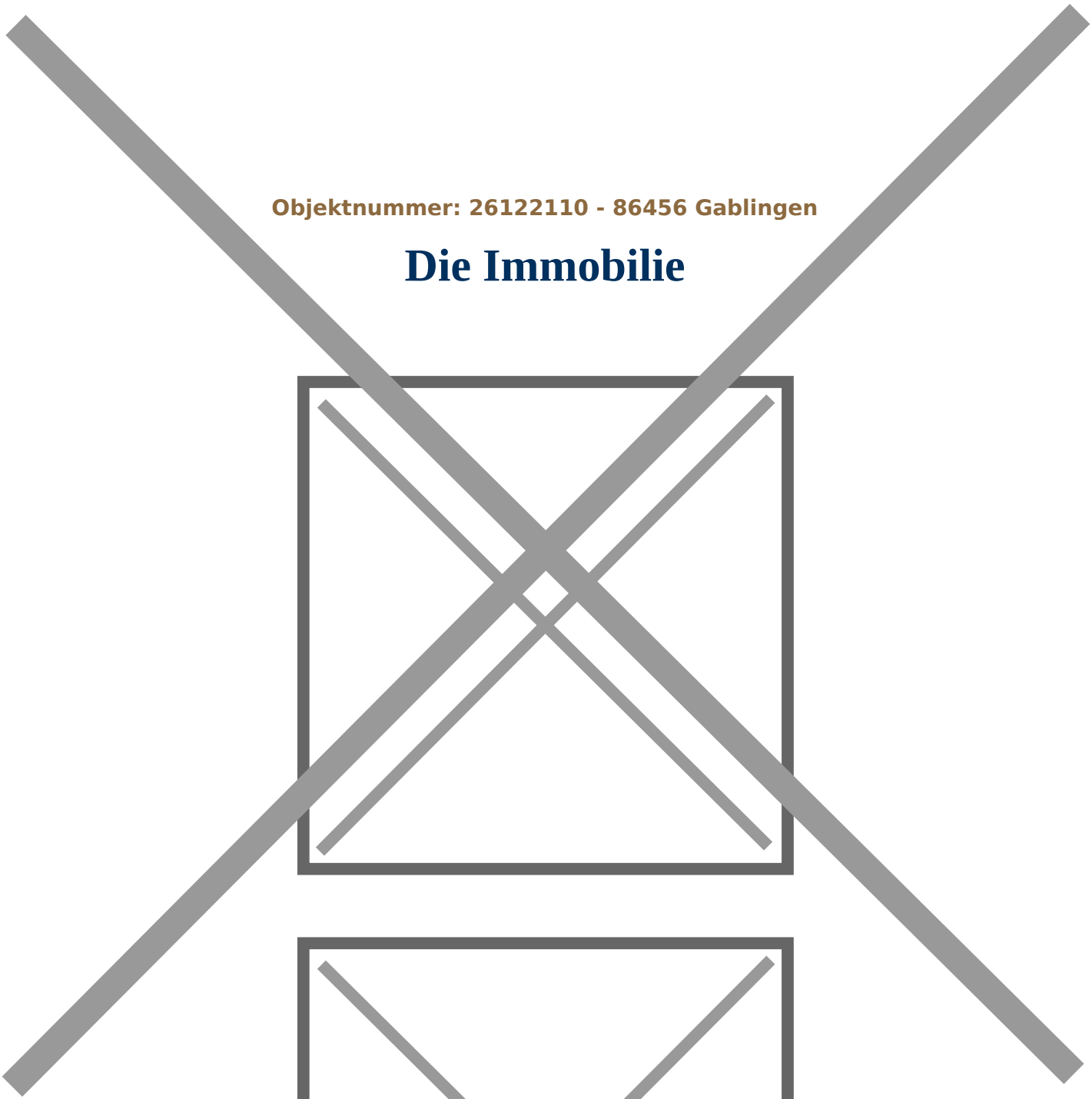
Objektnummer: 26122110 - 86456 Gablingen

Die Immobilie



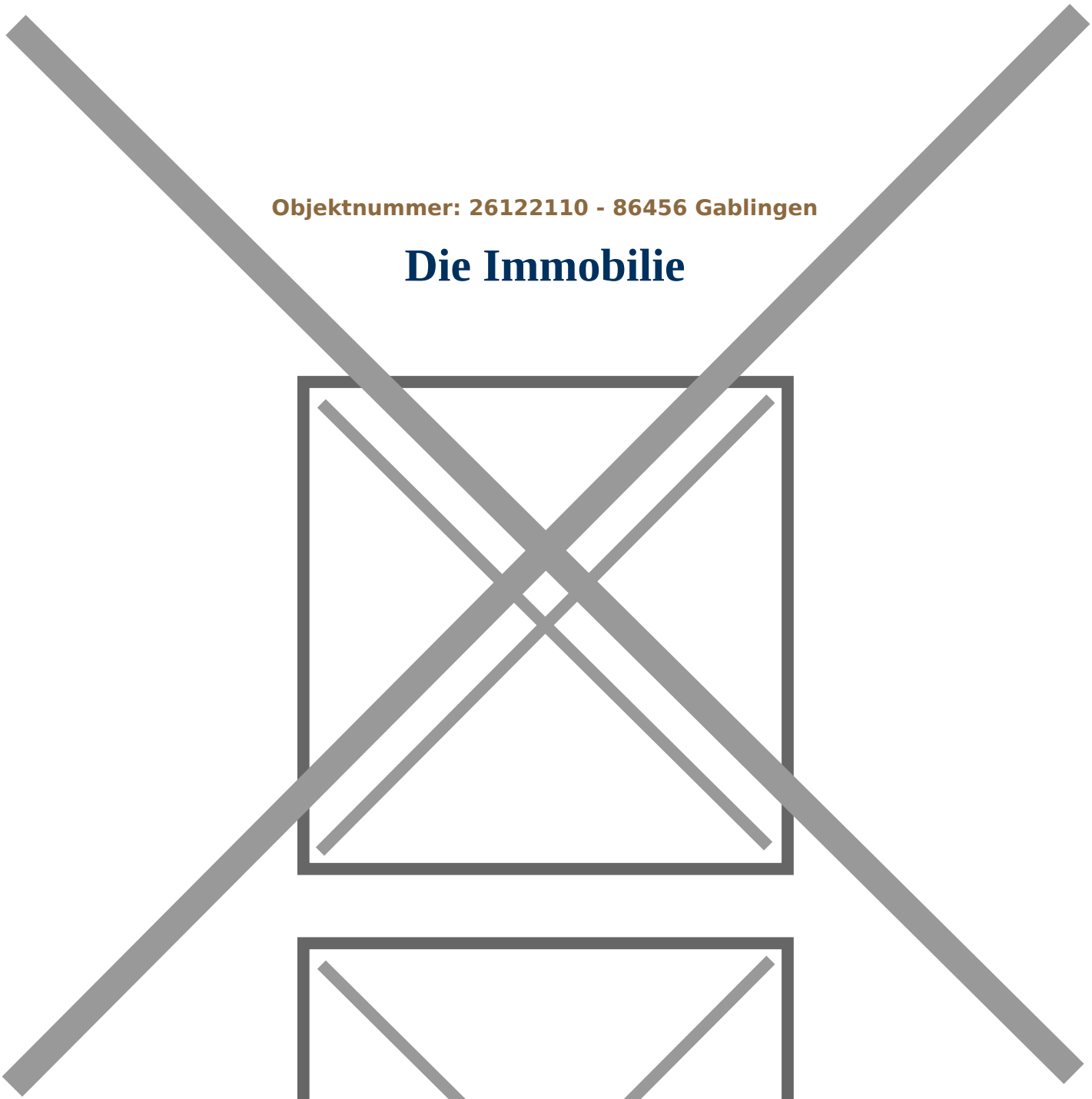
Objektnummer: 26122110 - 86456 Gablingen

Die Immobilie



Objektnummer: 26122110 - 86456 Gablingen

Die Immobilie



Objektnummer: 26122110 - 86456 Gablingen

Ein erster Eindruck

Manche Häuser überzeugen mit Zahlen und Fakten. Andere mit einem besonderen Gefühl. Dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus in beliebter Lage von Gablingen-Lützelburg gehört eindeutig zur zweiten Kategorie. Schon beim Betreten des großzügigen, über 1.200 m² großen Grundstücks wird spürbar, dass dieses Haus einen ganz eigenen Charakter besitzt.

In leichter Hanglage fügt sich die Immobilie harmonisch in das Grundstück ein und bietet auf ca. 160 m² Wohnfläche ein offenes, helles und vielseitiges Wohnkonzept. Der seitliche Zugang unterstreicht die besondere Architektur und führt in ein Zuhause, das durch Großzügigkeit und viel Offenheit geprägt ist.

Im Mittelpunkt steht die großzügige Wohnküche, die fließend in den offenen Wohn- und Essbereich übergeht. Ein Kaminofen schafft dabei eine behagliche Atmosphäre und macht diesen Bereich zum natürlichen Treffpunkt des Familienlebens.

Ein besonderes Merkmal ist der nahezu über die gesamte Hauslänge verlaufende Balkon, der von mehreren Räumen aus zugänglich ist. Von hier eröffnet sich ein weiter Blick über die Dächer von Lützelburg und die umliegende Landschaft – bei klarer Sicht reicht der Blick bis in die Berge.

Über die offene Treppe gelangen Sie in das Obergeschoss. Charakteristische Holzdecken verleihen dieser Ebene Wärme und einen individuellen Wohncharakter. Drei weitere Zimmer bieten Raum für Schlafen, Arbeiten, Hobby oder individuelle Rückzugsbereiche. Das Hauptbadezimmer ergänzt das Raumangebot.

Auch im Spitzboden ist [illegible] direkter Zugang zum Haus, zwei weitere Räume erweitern die Nutzungsmöglichkeiten. Perspektivisch lässt sich hier sogar eine separate Einliegerwohnung realisieren.

Das großzügige Hanggrundstück bietet vielfältige Möglichkeiten für die individuelle Gestaltung. Unterschiedliche Garten- und Aufenthaltsbereiche können entstehen und den Außenbereich zu einem persönlichen Rückzugsort machen.

Ein Haus mit eigenem Charakter, besonderer Architektur, viel Raum und Weitblick – ein Zuhause, das nicht auf den ersten Blick alles preisgibt, sondern mit jedem Raum ein Stück mehr von seiner besonderen Atmosphäre zeigt.

Objektnummer: 26122110 - 86456 Gablingen

Ausstattung und Details

- sehr schöne, beliebte Lage
- Hanglage nach Süden ausgerichtet
- großzügiger Wohn- und Essbereich
- 2 Kamine
- Einbauküche
- zwei Badezimmer
- Balkon
- Terrasse
- Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher
- Garage und zusätzliche Außenstellplätze

Objektnummer: 26122110 - 86456 Gablingen

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich im idyllischen Ortsteil Lützelburg der Gemeinde Gablingen, nordwestlich von Augsburg.

Lützelburg verbindet die Vorzüge einer naturnahen ländlichen Wohnlage mit einer guten Erreichbarkeit der Stadt Augsburg und der umliegenden Gemeinden. Die Umgebung ist geprägt von viel Grün, weitläufigen Feldern und Wiesen sowie einer angenehmen, dörflichen Wohnatmosphäre. Spazier- und Radwege laden zu zahlreiche Möglichkeiten für Erholung und Freizeit in der Natur. Gleichzeitig sind die täglichen Einrichtungen des Gemeindelebens sowie Einkaufsmöglichkeiten und weitere Angebote in Gablingen und den umliegenden Orten schnell erreichbar. Durch die Nähe zu Augsburg eignet sich der Standort sowohl für Familien als auch für Berufspendler, die eine ruhige Wohnlage im Grünen schätzen und dennoch eine gute Anbindung an die Stadt wünschen. Über die umliegenden Verkehrswege sind Augsburg sowie die regionalen Zentren bequem erreichbar.

Lützelburg steht somit für naturnahes Wohnen, eine gewachsene Ortsgemeinschaft und die attraktive Kombination aus ländlicher Ruhe und der Nähe zum Wirtschafts- und Kulturraum Augsburg.

Objektnummer: 26122110 - 86456 Gablingen

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 1[illegible]bs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernstliches Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises erhalten (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 [illegible] zu führen.

Objektnummer: 26122110 - 86456 Gablingen

Ansprechpartner

Weitere Infor[illegible]ionen erhalten Sie über Ihren [illegible]prechpartner:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Ein[illegible]g Bä[illegible]gasse, 86150 Augsburg
Tel.[illegible] 821 - 50 [illegible]62 1
E-M[illegible]augsburg@von-p[illegible]com

[illegible]um Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com