**Augsburg – Spickel-Herrenbach**

# Spacious living in a sought-after location

***Property ID: 25122026***

**PURCHASE PRICE:** 1.400.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 300 $m^2$ • **ROOMS:** 9 • **LAND AREA:** 1.069 $m^2$

**Property ID: 25122026 - 86161 Augsburg – Spickel-Herrenbach**


- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

**Property ID: 25122026 - 86161 Augsburg – Spickel-Herrenbach**

# At a glance

| | |
|---|---|
| Property ID | 25122026 |
| Living Space | ca. 300 m² |
| Roof Type | Gabled roof |
| Rooms | 9 |
| Bedrooms | 6 |
| Bathrooms | 3 |
| Year of construction | 1969 |
| Type of parking | 2 x Outdoor parking space, 2 x Garage |

| | |
|---|---|
| Purchase Price | 1.400.000 EUR |
| House | Single-family house / Detached house |
| Commission | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Construction method | Solid |
| Equipment | Terrace, Guest WC, Swimming pool, Sauna, Built-in kitchen, Balcony |

Property ID: 25122026 - 86161 Augsburg – Spickel-Herrenbach

# Energy Data

| | |
|---|---|
| Type of heating | Central heating |
| Energy Source | Gas |
| Energy certificate valid until | 09.03.2035 |
| Power Source | Gas |

| | |
|---|---|
| Energy Certificate | Energy demand certificate |
| Final Energy Demand | 332.10 kWh/m²a |
| Energy efficiency class | H |
| Year of construction according to energy certificate | 1969 |

**Property ID: 25122026 - 86161 Augsburg – Spickel-Herrenbach**

# The property

**Property ID: 25122026 - 86161 Augsburg – Spickel-Herrenbach**

# The property

**Property ID: 25122026 - 86161 Augsburg – Spickel-Herrenbach**

# A first impression

**This spacious villa is located in one of Augsburg's most sought-after residential areas – the leafy and tranquil Spickel district. With approximately 300 m² of living space on a generous plot of approximately 1,170 m², the property offers ample room for individual living concepts. Anyone seeking a stylish home with charm and great potential for modernization will find a unique opportunity here. The excellent location, the spacious rooms, and the architectural quality make this property a true gem for discerning real estate enthusiasts.**
**Timeless architecture with versatile usage options: The villa impresses with a well-designed floor plan, light-filled rooms, and a spacious feel. The flexible layout makes it ideal as a luxurious family home, a multi-generational residence, or a stylish residence with home office facilities. The living area features high ceilings, large windows, and an open floor plan that creates a pleasant living atmosphere. From the living room, you have direct access to the expansive garden, which boasts mature trees and plenty of space for individual landscaping ideas. Upstairs, several spacious bedrooms impress with their brightness and generous size. The converted attic offers two additional living spaces, each with its own balcony.**
**Renovation to your own specifications: While the villa requires modernization, it provides an excellent foundation for a personalized redesign. Many original features date back to the year of construction, allowing buyers to preserve the property's original charm while incorporating modern living standards. Whether as an exclusive family home or a stylish investment property, this house represents an investment in quality of life and lasting value.**

Property ID: 25122026 - 86161 Augsburg – Spickel-Herrenbach

# Details of amenities

- beliebte Lage
- großzügige Raumaufteilung
- Einbauküche
- individuelle Einbauten des bekannten Innenarchitekten Robert Hummel
- 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

**Property ID: 25122026 - 86161 Augsburg – Spickel-Herrenbach**

# All about the location

**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.**

**Property ID: 25122026 - 86161 Augsburg – Spickel-Herrenbach**

# Other information

**Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.**
**Dieser ist gültig bis 9.3.2035.**
**Endenergiebedarf beträgt 332.10 kwh/(m²*a).**
**Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.**
**Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969.**
**Die Energieeffizienzklasse ist H.**

**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.**

**Property ID: 25122026 - 86161 Augsburg – Spickel-Herrenbach**

# Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**Gabriele Gräf**

**Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergasse, 86150 Augsburg**
**Tel.: +49 821 - 50 89 062 1**
**E-Mail: augsburg@von-poll.com**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

**www.von-poll.com**