

Augsburg / Bergheim

Großzügiges Familienhaus mit Gartenidylle und Einliegerwohnung

Property ID: 26122077



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 998.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 260,92 m² • ROOMS: 9 • LAND AREA: 839 m²

Property ID: 26122077 - 86199 Augsburg / Bergheim

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

Property ID: 26122077 - 86199 Augsburg / Bergheim

At a glance

Property ID	26122077
Living Space	ca. 260,92 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	9
Bedrooms	7
Bathrooms	4
Year of construction	1991
Type of parking	1 x Car port, 2 x Outdoor parking space, 2 x Garage

Purchase Price	998.000 EUR
House	Single-family house / Detached house
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 215 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen

Property ID: 26122077 - 86199 Augsburg / Bergheim

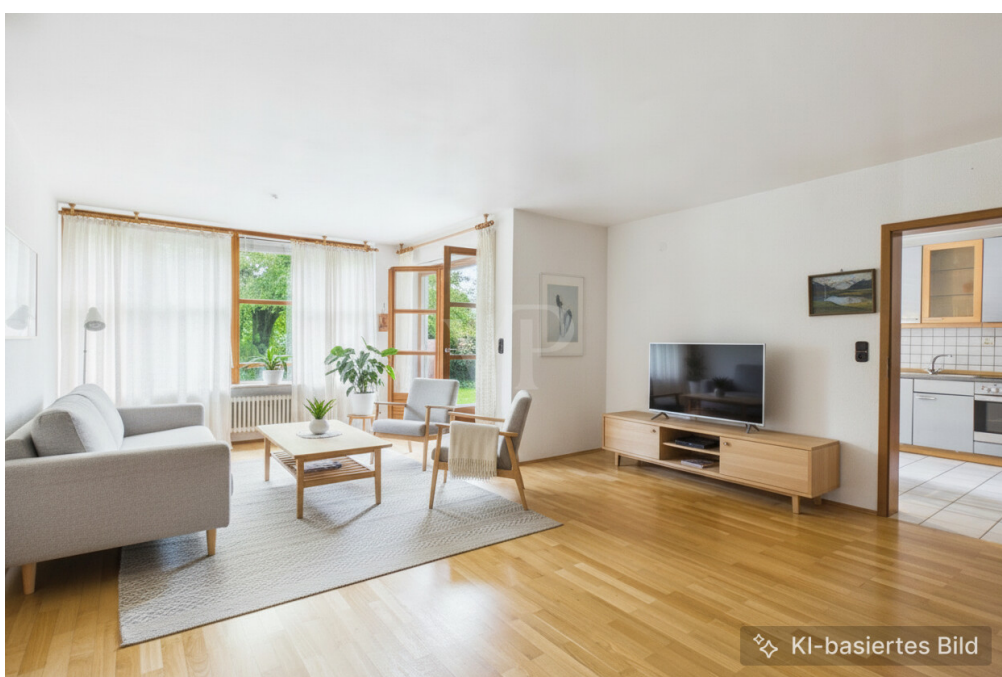
Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	07.07.2035
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	95.54 kWh/m²a
Energy efficiency class	C
Year of construction according to energy certificate	1991

Property ID: 26122077 - 86199 Augsburg / Bergheim

The property



Property ID: 26122077 - 86199 Augsburg / Bergheim

The property



Property ID: 26122077 - 86199 Augsburg / Bergheim

The property



Property ID: 26122077 - 86199 Augsburg / Bergheim

The property



Property ID: 26122077 - 86199 Augsburg / Bergheim

The property



Property ID: 26122077 - 86199 Augsburg / Bergheim

The property



VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Property ID: 26122077 - 86199 Augsburg / Bergheim

The property



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

Property ID: 26122077 - 86199 Augsburg / Bergheim

A first impression

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 Holzterasse 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.

Property ID: 26122077 - 86199 Augsburg / Bergheim

Details of amenities

- 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

Property ID: 26122077 - 86199 Augsburg / Bergheim

All about the location

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.

Property ID: 26122077 - 86199 Augsburg / Bergheim

Other information

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.

Property ID: 26122077 - 86199 Augsburg / Bergheim

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergergasse, 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