

Stadtbergen

Gut geschnittener Bungalow in beliebter Lage

Property ID: 25122150



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 495.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 83 m² • ROOMS: 3 • LAND AREA: 351 m²

Property ID: 25122150 - 86391 Stadtbergen

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

Property ID: 25122150 - 86391 Stadtbergen

At a glance

Property ID	25122150	Purchase Price	495.000 EUR
Living Space	ca. 83 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	3		
Bedrooms	2		
Bathrooms	1		
Year of construction	1978	Construction method	Solid
Type of parking	1 x Garage	Equipment	Terrace, Guest WC

Property ID: 25122150 - 86391 Stadtbergen

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	386.00 kWh/m²a
Energy certificate valid until	05.11.2035	Energy efficiency class	H
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1978

Property ID: 25122150 - 86391 Stadtbergen

The property



Property ID: 25122150 - 86391 Stadtbergen

The property



Property ID: 25122150 - 86391 Stadtbergen

The property



Capital



**MAKLER-KOMPASS
WOHNEN**

Top-Makler Augsburg



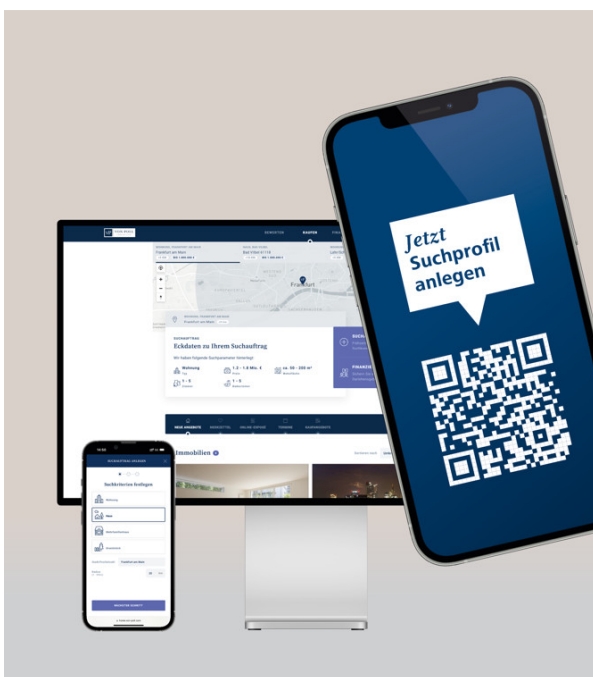
Höchstnote für
von Poll Immobilien

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25
GÜLTIG BIS: 10/26

Property ID: 25122150 - 86391 Stadtbergen

The property



VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

VON POLL
IMMOBILIEN

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

Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD®

www.von-poll.com/augsburg

Property ID: 25122150 - 86391 Stadtbergen

A first impression

Dieser Bungalow bietet eine seltene Gelegenheit, Wohnen auf einer Ebene mit einem großzügigen Gestaltungsspielraum zu verbinden – eingebettet in eine der begehrtesten Wohnlagen der Region.

Das Haus präsentiert sich derzeit in sanierungsbedürftigem Zustand und bietet damit die ideale Grundlage für Käufer, die ein Objekt nach ihren eigenen Vorstellungen modernisieren und mit neuem Leben füllen möchten. Ob umfassende Renovierung, stilvolle Modernisierung oder behutsame Neugestaltung – hier lässt sich ein Zuhause mit ganz persönlichem Charakter schaffen.

Der bestehende Grundriss überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung und ebenerdiger Wohnfläche, die sich flexibel an individuelle Bedürfnisse anpassen lässt. Große Fensterfronten sorgen für ein angenehmes Raumgefühl und öffnen den Blick in den Garten – ein Ort, der mit etwas Liebe zum Detail zu einer echten Wohlfühloase werden kann.

Die Lage zählt zweifellos zu den Highlights dieser Immobilie: ruhig, gewachsen und mit einem Umfeld, das Lebensqualität und Erholung gleichermaßen bietet. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsanbindungen befinden sich dennoch in bequemer Nähe.

Ein Haus mit viel Potenzial – ideal für alle, die den Charme eines Bungalows schätzen und auf der Suche nach einer Immobilie sind, die sich ganz nach den eigenen Wünschen gestalten lässt.

Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie.

Property ID: 25122150 - 86391 Stadtbergen

Details of amenities

- beliebte Lage
- voll unterkellert
- ideale Raumaufteilung
- wohnen auf einer Ebene
- Bad mit Fenster
- Gäste-WC
- Abstellraum
- Hobbyraum
- Garage mit Zugang zum Haus
- uneinsehbares Grundstück
- sanierungsbedürftig

Property ID: 25122150 - 86391 Stadtbergen

All about the location

Dieser Bungalow befindet sich in bevorzugter Lage von Stadtbergen – am Kappberg, einer der gefragtesten Wohnadressen westlich von Augsburg. Die Umgebung ist geprägt von einer ruhigen, gewachsenen Wohnbebauung und einem gepflegten, naturnahen Umfeld.

Trotz der angenehm ruhigen Lage profitieren Sie von der Nähe zur Stadtbergen-Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie Cafés und Restaurants befinden sich im Ortszentrum von Stadtbergen und sind in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar.

Die Umgebung lädt zu Spaziergängen, Radtouren und Freizeitaktivitäten im Grünen ein. Gleichzeitig gewährleistet die gute Verkehrsanbindung über die B17 und A8 eine schnelle Erreichbarkeit der Augsburger Innenstadt sowie der umliegenden Städte wie München und Ulm.

Hier verbindet sich exklusives Wohnen in bester Höhenlage mit der Nähe zur Stadt – ideal für alle, die Wert auf Ruhe, Privatsphäre und zugleich eine gute Erreichbarkeit legen.

Property ID: 25122150 - 86391 Stadtbergen

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 5.11.2035.
Endenergiebedarf beträgt 386.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978.
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 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: 25122150 - 86391 Stadtbergen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse, 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