

Bobingen

Großzügiges Wohnen in guter Nachbarschaft

Property ID: 26122076



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 995.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 201,89 m² • ROOMS: 9 • LAND AREA: 794 m²

Property ID: 26122076 - 86399 Bobingen

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

Property ID: 26122076 - 86399 Bobingen

At a glance

| | | | |
|-----------------------------|---------------------------------|--------------------------------|--|
| Property ID | 26122076 | Purchase Price | 995.000 EUR |
| Living Space | ca. 201,89 m² | House | Single-family house / Detached house |
| Roof Type | Gabled roof | Construction method | Solid |
| Available from | 02.07.2026 | Equipment | Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony |
| Rooms | 9 | | |
| Bedrooms | 5 | | |
| Bathrooms | 2 | | |
| Year of construction | 2000 | | |
| Type of parking | 2 x Garage | | |

Property ID: 26122076 - 86399 Bobingen

Energy Data

| | | | |
|--------------------------------|--------------------|--|-----------------------------|
| Type of heating | Underfloor heating | Energy Certificate | Energy demand certificate |
| Energy Source | Gas | Final Energy Demand | 137.50 kWh/m ² a |
| Energy certificate valid until | 05.11.2033 | Energy efficiency class | E |
| Power Source | Gas | Year of construction according to energy certificate | 2000 |

Property ID: 26122076 - 86399 Bobingen

The property



Property ID: 26122076 - 86399 Bobingen

The property



Property ID: 26122076 - 86399 Bobingen

The property



Property ID: 26122076 - 86399 Bobingen

The property



Property ID: 26122076 - 86399 Bobingen

The property



Property ID: 26122076 - 86399 Bobingen

The property



Property ID: 26122076 - 86399 Bobingen

The property



VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Property ID: 26122076 - 86399 Bobingen

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

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: 26122076 - 86399 Bobingen

A first impression

Diese gepflegte Immobilie in Bobingen überzeugt mit einem großzügigen Raumangebot, vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und einem hohen Maß an Wohnqualität. Das durchdachte Grundrisskonzept bietet ideale Voraussetzungen für Familien mit erhöhtem Platzbedarf sowie für individuelle Wohn- und Lebenskonzepte.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiger Wohn- und Essbereich, der mit einem Kaminofen mit zusätzlicher Kochmöglichkeit eine behagliche Atmosphäre schafft und zum Verweilen einlädt. Der angrenzende Kochbereich bietet optimale Voraussetzungen für das gemeinsame Familienleben und gesellige Stunden mit Freunden.

Vom Wohnbereich sowie dem Kochbereich gelangen Sie auf die sonnige Terrasse mit Markise, die den Wohnraum harmonisch ins Freie erweitert. Ergänzt wird diese Ebene durch ein Schlafzimmer sowie ein voll ausgestattetes Badezimmer mit Dusche, Doppelwaschtisch, WC und einem Bidet.

Ein besonderes Highlight ist der liebevoll angelegte Garten. Neben großzügigen Grünflächen stehen ein charmantes Schwedenhaus zur Verfügung.

Das Obergeschoss bietet vier gut geschnittene Schlafzimmer sowie ein zusätzliches Hobbyzimmer, das flexibel als Arbeits-, Gäste- oder Freizeitbereich genutzt werden kann. Das helle Tageslichtbad ist mit Dusche, Doppelwaschtisch, WC und einem Bidet ausgestattet. Zusätzlichen Stauraum bietet der von zwei Schlafzimmern zugängliche Dachspitz.

Auch das Untergeschoss eröffnet vielfältige Nutzungsperspektiven. Die vorhandenen Räume eignen sich hervorragend als Homeoffice, Hobbybereich oder Spielzimmer und erweitern die Wohn- und Nutzfläche sinnvoll.

Der verbaute Kaminschacht ist mit Öffnungen zur Wärmeverteilung ausgestattet und nutzt das Prinzip der Konvektion. Das bedeutet: Der Kamin erwärmt die Luft im Schacht, diese steigt nach oben und tritt durch Gitteröffnungen in andere Räume sowie in den Flur im OG und EG aus.

Nachhaltige Wärme: Dank der installierten Solarthermie-Kollektoren wird Sonnenenergie direkt zur Warmwasseraufbereitung genutzt.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch eine großzügige Doppelgarage mit komfortablen Stellmöglichkeiten.

Property ID: 26122076 - 86399 Bobingen

Details of amenities

- **Gute Anbindung**
- **Ideale Raumaufteilung**
- **Kaminofen mit Kochbereich, welcher mit Holz betrieben werden kann**
- **Untergeschoss mit zusätzlichem Wohnraum**
- **Ausgebauter Dachspitz**
- **zwei voll ausgestattete Badezimmer**
- **Solarthermie mit 2 Kollektoren**
- **Terrasse mit Markise**
- **Balkon**
- **Großzügiger Garten**
- **Schwedenhaus**
- **Doppelgarage**

Property ID: 26122076 - 86399 Bobingen

All about the location

Die Stadt Bobingen mit seinen rund 18.500 Einwohnern ist ca. 13 km südlich von Augsburg gelegen.

Bobingen bietet Raum zum Leben und Arbeiten.

Neben einer guten Infrastruktur werden ein abwechslungsreiches kulturelles Angebot sowie vielfältige Freizeit-, Sport- und Erholungsmöglichkeiten geboten. In Bobingen findet man alles, was Tag für Tag benötigt wird, aber auch viele Dinge, die das Leben bereichern.

Vielfältigste Einkaufsmöglichkeiten, eine umgestaltete Innenstadt mit angenehmer Aufenthaltsqualität, eine hervorragende ärztliche Grundversorgung sowie ein Krankenhaus vor Ort runden das Angebot ab.

Bobingen ist eine kinder- und familienfreundliche Stadt.

Ein gut ausgebautes Netz an Kinderbetreuungseinrichtungen, attraktiven Spielplätzen und Freizeitangeboten steht Eltern und Kindern zur Verfügung. Eine Vielzahl von Bildungseinrichtungen stehen zur Verfügung.

Ein hoher Kultur- und Freizeitwert dokumentiert sich weiter durch die Stadtbücherei, sowie die vielfältigen Sportanlagen, das Schwimmbad „Aquamarin“, die zahlreichen Vereinsaktivitäten und die Nähe zum Naturpark „Westliche Wälder“. Fahrrad- und Feldwege verlaufen in alle Richtungen und laden zum Spaziergehen, Wandern und Fahrradfahren ein.

Auch eine rasche Anbindung durch den Bahnhof und die guten Busverbindungen sind gewährleistet. Von hier aus gelangt man mit der Regionalbahn in nur 12 Min. zum Augsburger Hauptbahnhof.

Die in kurzer Entfernung erreichbare B17 bietet dem Pendler Anbindung an die A8 München-Stuttgart oder in südlicher Richtung nach Landsberg am Lech sowie die A 96 nach Lindau.

Property ID: 26122076 - 86399 Bobingen

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 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: 26122076 - 86399 Bobingen

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