

Bobingen

Einfamilienhaus auf großem Grundstück

Property ID: 26122067_1



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 560.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 110 m² • ROOMS: 4 • LAND AREA: 1.083 m²

Property ID: 26122067_1 - 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: 26122067_1 - 86399 Bobingen

At a glance

Property ID	26122067_1	Purchase Price	560.000 EUR
Living Space	ca. 110 m ²	House	Single-family house / Detached house
Roof Type	Gabled roof	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	4	Modernisation / Refurbishment	2022
Bedrooms	2	Condition of property	In need of renovation
Bathrooms	1	Construction method	Solid
Year of construction	1936		

Property ID: 26122067_1 - 86399 Bobingen

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	373.40 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	22.06.2036	Energy efficiency class	H
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1936

Property ID: 26122067_1 - 86399 Bobingen

The property



❖ KI-basiertes Bild

Property ID: 26122067_1 - 86399 Bobingen

The property



Property ID: 26122067_1 - 86399 Bobingen

The property



Property ID: 26122067_1 - 86399 Bobingen

The property



Property ID: 26122067_1 - 86399 Bobingen

The property



VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

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: 26122067_1 - 86399 Bobingen

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 Bäcker-gasse | 86150 Augsburg | augsburg@von-poll.com

Leading REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com/augsburg

Property ID: 26122067_1 - 86399 Bobingen

A first impression

Dieses Einfamilienhaus überzeugt durch seine ruhige und zugleich gefragte Lage in unmittelbarer Nähe zu den Feldern sowie durch sein vielseitiges Potenzial.

Ob behutsame Modernisierung, stilvolle Umgestaltung oder eine umfassende Neugestaltung – hier bietet sich die Gelegenheit, ein Zuhause ganz nach den eigenen Vorstellungen zu schaffen.

Das ca. 1.083 m² große Grundstück eröffnet darüber hinaus die Möglichkeit, eine weitere Immobilie zu errichten und schafft damit zusätzlichen Entwicklungsspielraum. Da kein Bebauungsplan besteht, eröffnen sich im Rahmen der baurechtlichen Vorgaben vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten.

Ein angenehmes Wohnumfeld, die unmittelbare Nähe zur Natur sowie der hohe Freizeit- und Erholungswert unterstreichen die Attraktivität dieses Standorts.

Property ID: 26122067_1 - 86399 Bobingen

Details of amenities

- beliebte Lage
- gute Infrastruktur
- weitläufiges eingewachsenes Grundstück
- Heizung (Gas) 2022
- Werkstatt
- Gartenhaus
- Neubebauung möglich
- kein Bebauungsplan, somit ist eine Bebauung gemäß § 34 BauGB im Rahmen der umliegenden Nachbarbebauung möglich

Property ID: 26122067_1 - 86399 Bobingen

All about the location

Bobingen präsentiert sich als eine lebendige und familienfreundliche Stadt südlich von Augsburg, die mit einer soliden Infrastruktur überzeugt. Die Stadt bietet eine sichere und harmonische Umgebung, in der sich Familien rundum wohlfühlen können. Dank der Nähe zu Augsburg profitieren Bewohner von einer hervorragenden Anbindung an einen wirtschaftlich starken Ballungsraum, während die überschaubare Größe Bobingens eine behagliche Wohnatmosphäre schafft.

In Bobingen finden Familien ein ideales Umfeld, das durch ein vielfältiges Bildungsangebot und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten geprägt ist. Die Nähe zu verschiedenen Schulen – darunter Grundschulen und Realschulen, die in nur etwa fünf bis sechs Minuten zu Fuß erreichbar sind – garantiert kurze Wege für die Kinder und sorgt für einen entspannten Alltag. Ergänzt wird dieses Angebot durch liebevoll geführte Kindergärten, die in rund neun Minuten zu Fuß erreichbar sind und eine behutsame Betreuung der Kleinsten gewährleisten.

Auch in puncto Gesundheit und Versorgung überzeugt Bobingen mit einer Vielzahl an Ärzten, Apotheken und einer renommierten Klinik, die alle bequem in einem Radius von etwa zehn bis 24 Minuten zu Fuß erreichbar sind. So genießen Familien die Sicherheit, im Bedarfsfall schnell und unkompliziert medizinische Hilfe in Anspruch nehmen zu können. Für die tägliche Versorgung stehen mehrere Supermärkte in fußläufiger Entfernung zur Verfügung, die das Einkaufen angenehm und zeitsparend gestalten.

Die Freizeitgestaltung wird durch attraktive Sportmöglichkeiten und kulturelle Angebote wie die Singoldhalle bereichert. Gemütliche Cafés und familienfreundliche Restaurants laden zum Verweilen und gemeinsamen Genießen ein, wodurch das Gemeinschaftsgefühl in Bobingen lebendig bleibt. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, insbesondere der Bahnhof Bobingen, der in etwa 15 Minuten zu Fuß erreichbar ist, ermöglicht eine stressfreie Mobilität für die ganze Familie.

Für Familien, die Wert auf eine sichere, gut vernetzte und lebenswerte Umgebung legen, bietet Bobingen eine perfekte Symbiose aus urbaner Nähe und naturnahem Wohnen. Hier finden Eltern und Kinder beste Voraussetzungen für eine glückliche und gesunde Zukunft in einer starken Gemeinschaft.

Property ID: 26122067_1 - 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: 26122067_1 - 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