

Stadtbergen – Stadtbergen

## RESERVADO: Espaciosa casa de diseño arquitectónico en una parcela de ensueño en una ubicación privilegiada en Stadtbergen.

Número de propiedad: 25122117



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRECIO DEL ALQUILER: 2.600 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 243 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.384 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25122117 - 86391 Stadtbergen – Stadtbergen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25122117 - 86391 Stadtbergen – Stadtbergen

## De un vistazo

Número de propiedad	25122117	Precio del alquiler	2.600 EUR
Superficie habitable	ca. 243 m <sup>2</sup>	Costes adicionales	210 EUR
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Casa	Casa unifamiliar
Habitaciones	10	Método de construcción	Sólido
Dormitorios	5	Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada
Baños	2		
Año de construcción	1967		
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje		

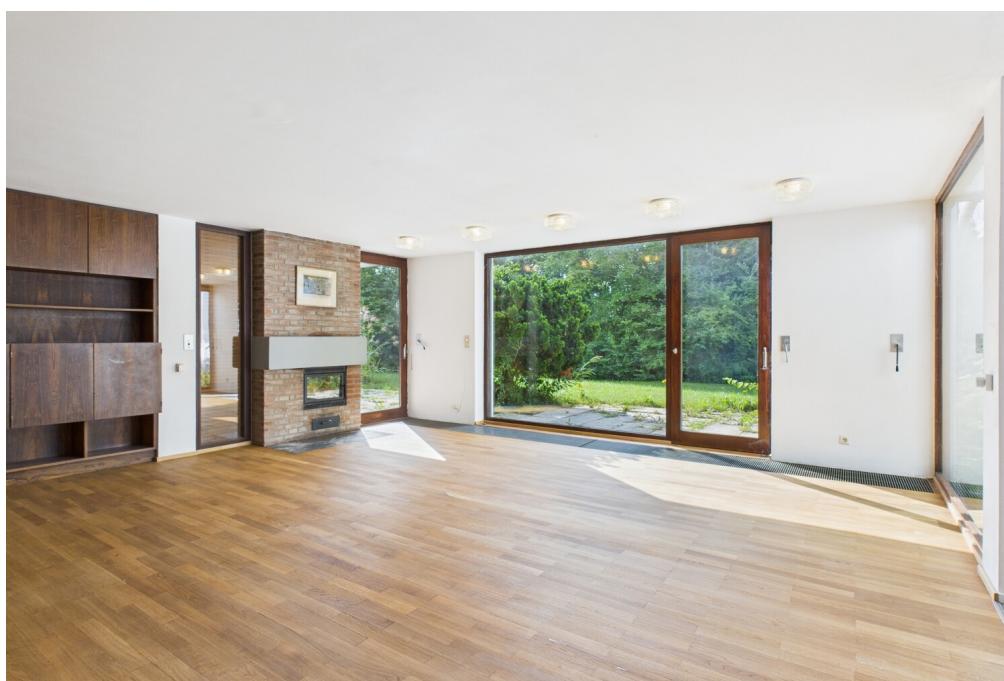
Número de propiedad: 25122117 - 86391 Stadtbergen – Stadtbergen

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Aceite		
Certificado energético válido hasta	24.08.2032	Demanda de energía final	229.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Fuente de energía	Aceite	Clase de eficiencia energética	G
		Año de construcción según el certificado energético	1967

Número de propiedad: 25122117 - 86391 Stadtbergen – Stadtbergen

## La propiedad



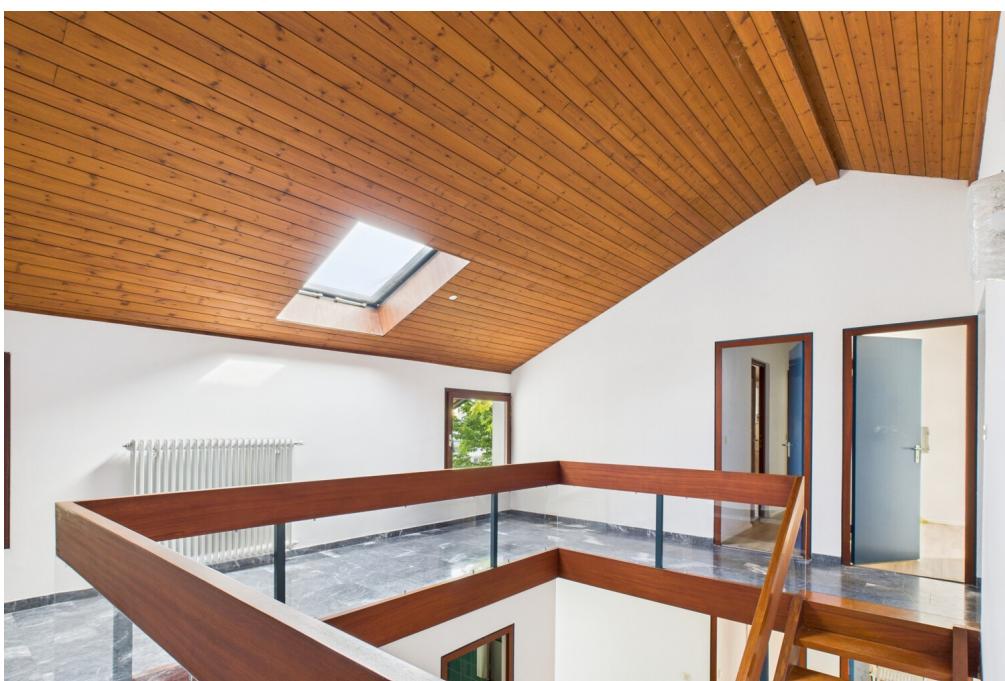
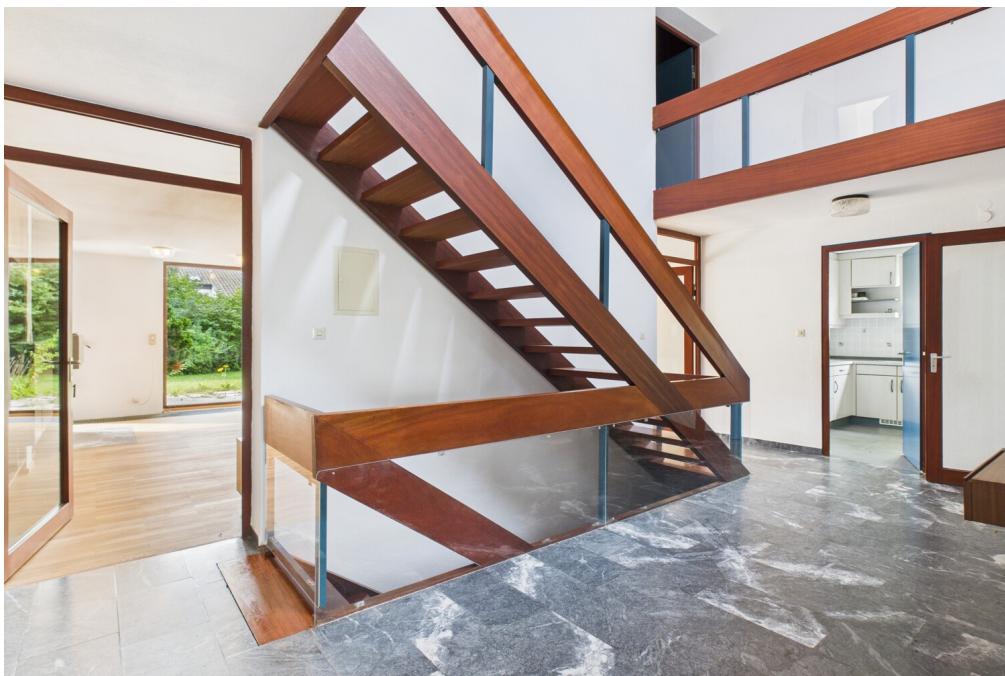
Número de propiedad: 25122117 - 86391 Stadtbergen – Stadtbergen

## La propiedad



Número de propiedad: 25122117 - 86391 Stadtbergen – Stadtbergen

## La propiedad



Número de propiedad: 25122117 - 86391 Stadtbergen – Stadtbergen

## La propiedad



Número de propiedad: 25122117 - 86391 Stadtbergen – Stadtbergen

## La propiedad



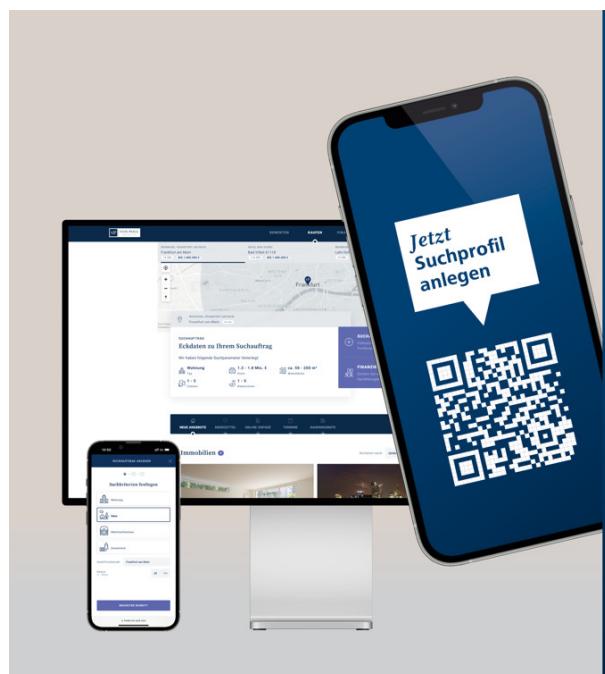
Número de propiedad: 25122117 - 86391 Stadtbergen – Stadtbergen

## La propiedad



Número de propiedad: 25122117 - 86391 Stadtbergen – Stadtbergen

## La propiedad



VP | VON POLL  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkt Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://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

Número de propiedad: 25122117 - 86391 Stadtbergen – Stadtbergen

## La propiedad



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 Bäckergasse | 86150 Augsburg | [augsburg@von-poll.com](mailto:augsburg@von-poll.com)

*Leading* REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD

[www.von-poll.com/augsburg](http://www.von-poll.com/augsburg)

Número de propiedad: 25122117 - 86391 Stadtbergen – Stadtbergen

## Una primera impresión

En una tranquila y codiciada ubicación en Stadtbergen, le espera una espaciosa casa de diseño arquitectónico en un terreno idílico y de generosas dimensiones, donde el pueblo se fusiona con el campo. La arquitectura impresiona por sus líneas limpias, estancias luminosas y materiales de alta calidad. El recibidor, con galería y suelo de mármol, constituye el impresionante corazón de la casa. Las amplias zonas de estar y comedor con suelo nuevo, así como el luminoso salón con acceso directo a la terraza y al jardín, crean un ambiente abierto y acogedor. En la planta baja, un moderno baño, armarios empotrados de madera noble y un amplio dormitorio completan el concepto de vivienda. La planta superior ofrece cuatro habitaciones más y un baño adicional, ideal para familias, un despacho o para invitados. El ático y el sótano completo ofrecen espacio útil adicional. El cuidado terreno, con un amplio camino de entrada, una puerta de hierro forjado y un jardín natural, completan esta excepcional propiedad.

Número de propiedad: 25122117 - 86391 Stadtbergen – Stadtbergen

## Detalles de los servicios

- beliebte Lage
- Architektenhaus
- vollständig unterkellert
- großzügige Raumaufteilung
- hochwertige Ausstattung
- 2025 vollständig renoviertes Badezimmer mit modernen, hellen Wandfliesen, Badewanne, Dusche und WC
- Gäste-WC
- edler Marmor
- Eichenparkettboden
- Einbauküche mit Speisekammer
- Esszimmer
- Ankleide
- Wohnzimmer mit Kaminkassette
- Einbauschränke aus edlem Holz
- Galerie im Obergeschoss
- Terrasse mit offenem Kamin
- weitläufiges Grundstück
- Garage (Einfahrtshöhe von 1,80 m)
- Glasfaseranschluss
- Modernisierung 2022 - 2025
- sofort verfügbar

Número de propiedad: 25122117 - 86391 Stadtbergen – Stadtbergen

## Todo sobre la ubicación

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen, gehobenen Wohngegend von Stadtbergen – einer der begehrtesten Vororte im Westen von Augsburg. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, ansprechenden Gärten und einem harmonischen Wohnumfeld, das ein hohes Maß an Privatsphäre und Lebensqualität bietet.

Die Nähe zu weitläufigen Grünflächen und Naherholungsgebieten schafft eine angenehme Balance zwischen urbanem Leben und naturnaher Erholung. Gleichzeitig ist das Stadtzentrum von Augsburg in wenigen Minuten erreichbar, wodurch eine ideale Anbindung an Kultur, Gastronomie, Einkaufsmöglichkeiten und das städtische Leben besteht.

Familien profitieren von der hervorragenden Infrastruktur mit Schulen, Kindergärten und Sportheinrichtungen in unmittelbarer Umgebung. Auch der tägliche Bedarf ist durch nahegelegene Geschäfte und Dienstleister bequem gedeckt.

Die ausgezeichnete Verkehrsanbindung – sowohl mit dem Auto über die B17 und die Autobahn A8 als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln – macht den Standort zudem attraktiv für Pendler und Berufstätige.

Insgesamt verbindet diese Lage exklusives Wohnen in ruhiger Umgebung mit einer idealen Nähe zu Augsburg und einer hohen Lebensqualität

Número de propiedad: 25122117 - 86391 Stadtbergen – Stadtbergen

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 24.8.2032.

Endenergiebedarf beträgt 229.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1967.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Número de propiedad: 25122117 - 86391 Stadtbergen – Stadtbergen

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Gabriele Gräf

---

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergasse, 86150 Augsburg

Tel.: +49 821 - 50 89 062 1

E-Mail: [augsburg@von-poll.com](mailto:augsburg@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)