

Stadtbergen / Deuringen

RESERVIERT: Raum für neues Familienleben - Doppelhaushälfte mit Garten

Número de propiedad: 25122163

RESERVIERT



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 495.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 165 m² • HABITACIONES: 6 •
SUPERFICIE DEL TERRENO: 300 m²

Número de propiedad: 25122163 - 86391 Stadtbergen / Deuringen

- **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: 25122163 - 86391 Stadtbergen / Deuringen

De un vistazo

Número de propiedad	25122163
Superficie habitable	ca. 165 m ²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	6
Dormitorios	3
Baños	2
Año de construcción	1981
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	495.000 EUR
Casa	Casas bifamiliares
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2024
Estado de la propiedad	para reformar
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25122163 - 86391 Stadtbergen / Deuringen

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Aceite	Consumo de energía final	86.10 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	10.12.2035	Clase de eficiencia energética	C
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua	Año de construcción según el certificado energético	1981

Número de propiedad: 25122163 - 86391 Stadtbergen / Deuringen

La propiedad



Número de propiedad: 25122163 - 86391 Stadtbergen / Deuringen

La propiedad



Número de propiedad: 25122163 - 86391 Stadtbergen / Deuringen

La propiedad



Número de propiedad: 25122163 - 86391 Stadtbergen / Deuringen

La propiedad



Número de propiedad: 25122163 - 86391 Stadtbergen / Deuringen

La propiedad



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

Jetzt
Suchprofil
anlegen

www.von-poll.com

The advertisement features a smartphone in the foreground displaying a QR code and the text "Jetzt Suchprofil anlegen". In the background, a laptop and a smaller smartphone show the Von Poll Immobilien website interface. The right side of the advertisement has a dark blue background with the Von Poll Immobilien logo and promotional text.

Número de propiedad: 25122163 - 86391 Stadtbergen / Deuringen

La propiedad

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

Número de propiedad: 25122163 - 86391 Stadtbergen / Deuringen

Una primera impresión

In einer ruhigen und gepflegten Wohngegend in unmittelbarer Waldnähe präsentiert sich diese einladende Doppelhaushälfte. Mit einer Wohnfläche von ca. 165 m² verfügt das Haus über ausreichend Platz für individuelle Wohnwünsche.

Die Raumaufteilung ist gut durchdacht und erstreckt sich über insgesamt sechs Zimmer. Im Erdgeschoss befindet sich der einladende Eingangsbereich mit Gäste-WC. Von hier aus gelangen Sie in das helle, offen gestaltete Wohnzimmer mit zusätzlichem Esszimmer und direktem Zugang zum Garten. Große Fensterflächen sorgen für eine angenehme Lichtstimmung und tragen zu einem freundlich-offenen Wohnklima bei. Die angrenzende Küche ist praktisch geschnitten; eine Durchreiche zum Essbereich ist gut vorstellbar.

Im Obergeschoss stehen drei weitere Zimmer zur Verfügung, die sich ideal als Schlaf-, Kinder-, Arbeits-, Gäste- oder Spielzimmer nutzen lassen. Ein Duschbad mit Fenster komplettiert das Platzangebot auf dieser Etage und sorgt für zusätzlichen Komfort. Über eine massive Treppe erreichen Sie das Dachgeschoss. Hier stehen zwei weitere Zimmer mit ausreichend Stellfläche für individuelle Einrichtungsideen zur Verfügung. Ein zusätzliches, neu gestaltbares Bad ergänzt diese Ebene.

Im Untergeschoss befinden sich neben dem Heizungsraum weitere Abstell- und Vorratsräume. Die moderne Luftwärmepumpe für die Warmwasserversorgung in Kombination mit einer zentralen Ölheizung sorgt für eine zeitgemäße und effiziente Wärmeversorgung sowie ein angenehmes Wohnklima.

Der pflegeleicht angelegte Garten eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und lässt Raum für individuelle Gestaltung. Eine Einzelgarage rundet das Angebot ab. Die ruhige Lage in Waldnähe innerhalb einer gewachsenen Nachbarschaft erhöht die Attraktivität des Standorts zusätzlich.

Diese Doppelhaushälfte eignet sich besonders für Familien, Paare oder Berufstätige, die Wert auf eine nachbarschaftliche Umgebung und eine großzügige, funktionale Raumaufteilung legen.

Überzeugen Sie sich von den Vorzügen dieser Immobilie - wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Número de propiedad: 25122163 - 86391 Stadtbergen / Deuringen

Detalles de los servicios

- **beliebte ruhige Wohnlage am Waldrand**
- **schnell bezugsfertig**
- **optimale Raumaufteilung**
- **Holztreppe**
- **2 Bäder (renovierungsbedürftig)**
- **Gäste-WC**
- **Fußbodenheizung im Erdgeschoss**
- **Balkon im 1. OG**
- **komplett unterkellert**
- **Terrasse**
- **Markise**
- **Photovoltaikanlage zzgl. 30.000,— €**
- **Einzelgarage mit Wallbox**
- **Stellplatz**
- **sanierungsbedürftig**

Número de propiedad: 25122163 - 86391 Stadtbergen / Deuringen

Todo sobre la ubicación

Diese Immobilie befindet sich im beliebten Stadtberger Ortsteil Deuringen, einer der begehrtesten Wohnlagen im Westen von Augsburg. Das Umfeld ist geprägt von Ruhe, hochwertiger Wohnqualität und der unmittelbaren Nähe zum Naturpark „Westliche Wälder“. Zahlreiche Wander- und Radwege, idyllische Spaziermöglichkeiten und Naturpfade bieten hier ein außergewöhnlich hohes Maß an Freizeit- und Erholungswert. Sportvereine und vielfältige Freizeitangebote in Stadtbergen ergänzen die hervorragenden Möglichkeiten für aktive Erholung und Familienleben.

Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Ärzte, Restaurants sowie sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs finden Sie im nahe gelegenen Stadtbergen. Auch Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen sind bequem erreichbar.

Die Anbindung ist ausgezeichnet: Die Augsburger Innenstadt erreichen Sie in wenigen Minuten mit dem Auto oder den öffentlichen Verkehrsmitteln.

Durch die Nähe zur B300 und zur Autobahn A8 besteht zudem eine optimale regionale und überregionale Erreichbarkeit – ideal für Pendler und Vielreisende.

Die Kombination aus idyllischer Naturnähe, der sehr guten Infrastruktur im nahen Stadtbergen und der schnellen Erreichbarkeit Augsburgs macht diese Wohnlage zu einer besonders wertvollen und gefragten Adresse.

Número de propiedad: 25122163 - 86391 Stadtbergen / Deuringen

Otros datos

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.

Número de propiedad: 25122163 - 86391 Stadtbergen / Deuringen

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse, 86150 Augsburg

Tel.: +49 821 - 50 89 062 1

E-Mail: augsburg@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com