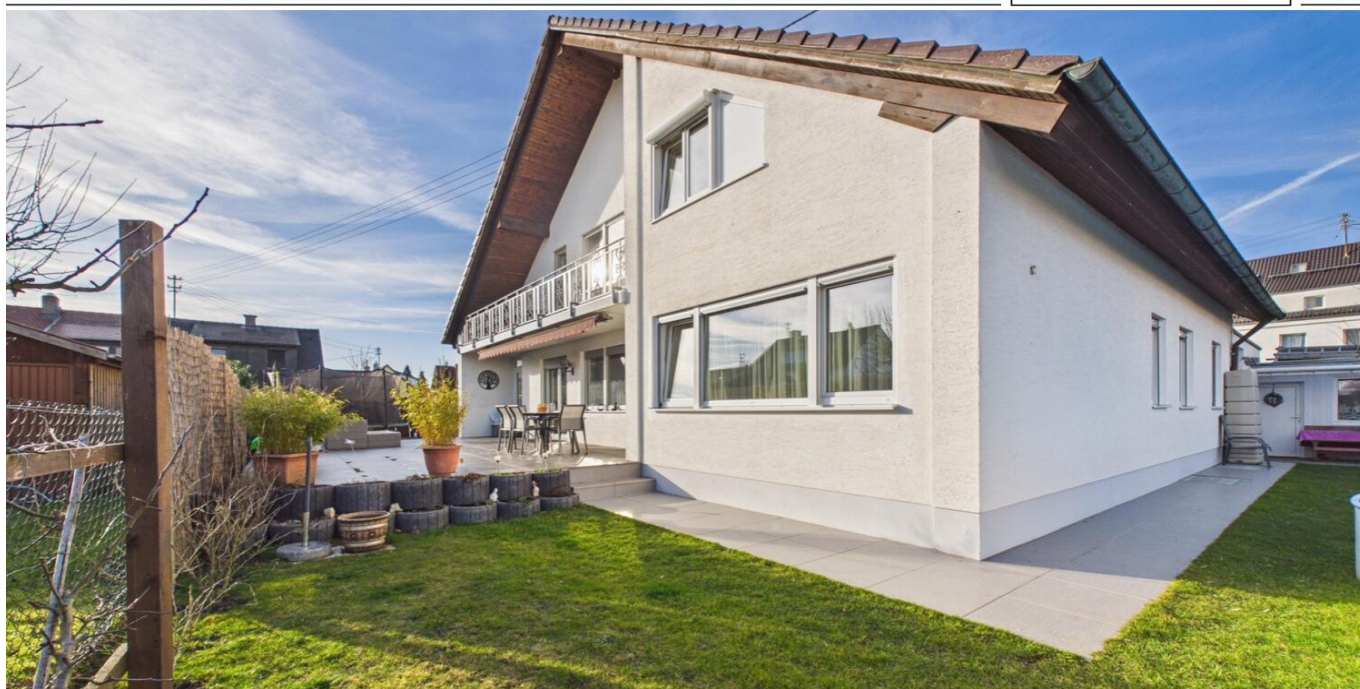


Gablingen

# Modernisiertes, energieeffizientes Zweifamilienhaus mit Wintergarten und Pool

Número de propiedad: 26122037



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

PRECIO DE COMPRA: 1.150.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 248 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 7 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 789 m<sup>2</sup>

**Número de propiedad: 26122037 - 86456 Gablingen**

- **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: 26122037 - 86456 Gablingen

## De un vistazo

Número de propiedad	26122037	Precio de compra	1.150.000 EUR
Superficie habitable	ca. 248 m <sup>2</sup>	Casa	Casa bifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	7	Modernización / Rehabilitación	2025
Dormitorios	5	Estado de la propiedad	como nuevo
Baños	2	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	1981	Características	Terraza, WC para invitados, Cocina empotrada, Balcón
Tipo de aparcamiento	3 x Garaje		

Número de propiedad: 26122037 - 86456 Gablingen

## Datos energéticos

Fuente de energía	<b>Electro</b>	Certificado energético	<b>Certificado energético</b>
Certificado energético válido hasta	<b>08.03.2036</b>	Demanda de energía final	<b>45.20 kWh/m²a</b>
Fuente de energía	<b>Eléctrica</b>	Clase de eficiencia energética	<b>A</b>
		Año de construcción según el certificado energético	<b>1981</b>

Número de propiedad: 26122037 - 86456 Gablingen

## La propiedad



Número de propiedad: 26122037 - 86456 Gablingen

## La propiedad



Número de propiedad: 26122037 - 86456 Gablingen

## La propiedad



Número de propiedad: 26122037 - 86456 Gablingen

## La propiedad



Número de propiedad: 26122037 - 86456 Gablingen

## La propiedad



Número de propiedad: 26122037 - 86456 Gablingen

## La propiedad



**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte 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: 26122037 - 86456 Gablingen

## 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  
IN THE WORLD

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

**Número de propiedad: 26122037 - 86456 Gablingen**

## Una primera impresión

In ruhiger und gewachsener Wohnlage von Gablingen, unweit der Stadt Augsburg, präsentiert sich dieses außergewöhnlich gepflegte und umfassend modernisierte Zweifamilienhaus auf einem großzügigen Grundstück von ca. 702 m<sup>2</sup>. Mit einer Wohnfläche von rund 248 m<sup>2</sup>, aufgeteilt auf zwei separate Wohneinheiten, eröffnet die Immobilie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und verbindet großzügiges Wohnen mit höchstem Komfort und moderner Energieeffizienz.

Das Haus wurde Anfang der 1980er-Jahre errichtet und in den vergangenen Jahren mit viel Sorgfalt und einem hohen Anspruch an Qualität umfassend modernisiert. Heute überzeugt die Immobilie mit einer zeitgemäßen technischen Ausstattung, darunter eine effiziente Wärmepumpe sowie eine Photovoltaikanlage, die den energetischen Standard des Hauses auf ein modernes Niveau heben.

Die Immobilie ist in zwei vollständig voneinander getrennte Wohneinheiten im Erd- und Obergeschoss gegliedert, die jeweils über einen eigenen Zugang verfügen. Dadurch bietet das Haus ideale Voraussetzungen für verschiedenste Wohnkonzepte.

Im Erdgeschoss bildet der großzügige Wohnbereich mit integriertem Wintergarten das Herzstück der Wohnung. Der lichtdurchflutete Wintergarten ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet und schafft eine besonders angenehme Wohnatmosphäre zu jeder Jahreszeit. Großzügige Fensterflächen lassen viel Tageslicht herein und sorgen für ein offenes, einladendes Raumgefühl. Moderne, offen gestaltete Einbauküchen auf beiden Etagen fügen sich harmonisch in die Wohnbereiche ein und unterstreichen den zeitgemäßen Charakter des Hauses.

Auch im Obergeschoss erwartet Sie eine helle und großzügige Wohneinheit mit durchdachter Raumaufteilung und einem freundlichen, lichtdurchfluteten Ambiente. Beide Wohnungen bieten angenehme Rückzugsorte und ausreichend Platz für individuelle Wohnbedürfnisse.

Der vollständig unterkellerte Bereich erweitert die Nutzfläche des Hauses erheblich und eröffnet zusätzliche Gestaltungsmöglichkeiten. Neben praktischen Abstell- und Funktionsräumen steht hier auch ein großzügiger Hobby- oder Partyraum zur Verfügung, der vielfältig genutzt werden kann.

Das Außenareal präsentiert sich ebenso überzeugend wie das Innere des Hauses. Der liebevoll angelegte Garten mit Pool und stilvoller Outdoor-Küche schafft eine private

**Wohlfühloase und lädt zu entspannten Stunden im Freien sowie zu geselligen Abenden mit Familie und Freunden ein.**

**Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch drei Garagen, die ausreichend Platz für Fahrzeuge und zusätzlichen Stauraum bieten.**

**Diese Immobilie vereint Großzügigkeit, Flexibilität und moderne Technik in einer ruhigen, familienfreundlichen Umgebung. Ein Zuhause, das sowohl durch seine vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten als auch durch seine hochwertige Ausstattung überzeugt und besondere Wohnansprüche erfüllt.**

**Número de propiedad: 26122037 - 86456 Gablingen**

## **Detalles de los servicios**

- ruhige Lage
- Bahnanbindung in unmittelbarer Nähe
- großzügige Raumaufteilung
- komplett modernisiert
- moderne und hochwertige Ausstattung
- zwei separate Einheiten
- zwei Einbauküchen
- 2 Balkone
- Terrasse
- im Wohnbereich integrierter Wintergarten mit Fußbodenheizung
- Pool
- Kachelofen
- Outdoor-Küche
- Wärmepumpe
- PV-Anlage
- 3 Garagen

**Número de propiedad: 26122037 - 86456 Gablingen**

## **Todo sobre la ubicación**

**Die Immobilie befindet sich in ruhiger Wohnlage der Gemeinde Gablingen, nördlich von Augsburg. Die Umgebung ist geprägt von einer gewachsenen Wohnstruktur, viel Grün sowie einem angenehmen, naturnahen Umfeld.**

**Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Bäckereien, Ärzte, Apotheken sowie weitere Einrichtungen des täglichen Lebens befinden sich in der näheren Umgebung und sind bequem erreichbar. Auch Kindergärten und Schulen sind in der Gemeinde sowie in den umliegenden Orten vorhanden.**

**Über die nahegelegene Bundesstraße B2 sowie die Autobahn A8 bestehen schnelle Verbindungen nach Augsburg, Donauwörth und München. Der öffentliche Nahverkehr ermöglicht eine bequeme Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Gemeinden.**

**Die umliegende Natur mit Feldern, Wäldern und zahlreichen Rad- und Spazierwegen bietet zudem vielfältige Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung im Grünen.**

**Número de propiedad: 26122037 - 86456 Gablingen**

## 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: 26122037 - 86456 Gablingen**

## **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](mailto:augsburg@von-poll.com)**

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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