

Graben

Großzügiges Einfamilienhaus mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten

Número de propiedad: 26122080



www.von-poll.com

**PRECIO DE COMPRA: 689.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 161 m² • HABITACIONES: 6 •
SUPERFICIE DEL TERRENO: 880 m²**

Número de propiedad: 26122080 - 86836 Graben

- **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: 26122080 - 86836 Graben

De un vistazo

Número de propiedad	26122080
Superficie habitable	ca. 161 m ²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	6
Dormitorios	4
Baños	2
Año de construcción	1986
Tipo de aparcamiento	2 x Garaje

Precio de compra	689.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2006
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Componentes prefabricados
Características	WC para invitados, Chimenea, Cocina empotrada

Número de propiedad: 26122080 - 86836 Graben

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	24.04.2035
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	47.40 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	A
Año de construcción según el certificado energético	1986

Número de propiedad: 26122080 - 86836 Graben

La propiedad



Número de propiedad: 26122080 - 86836 Graben

La propiedad



KI-basiertes Bild

Número de propiedad: 26122080 - 86836 Graben

La propiedad



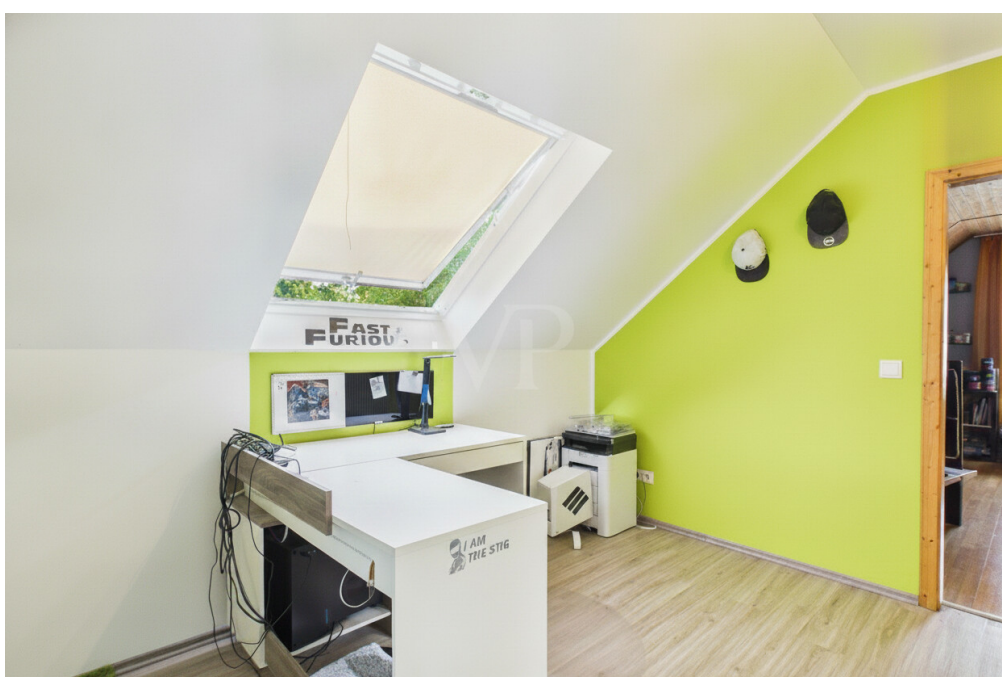
Número de propiedad: 26122080 - 86836 Graben

La propiedad



Número de propiedad: 26122080 - 86836 Graben

La propiedad



Número de propiedad: 26122080 - 86836 Graben

La propiedad



Número de propiedad: 26122080 - 86836 Graben

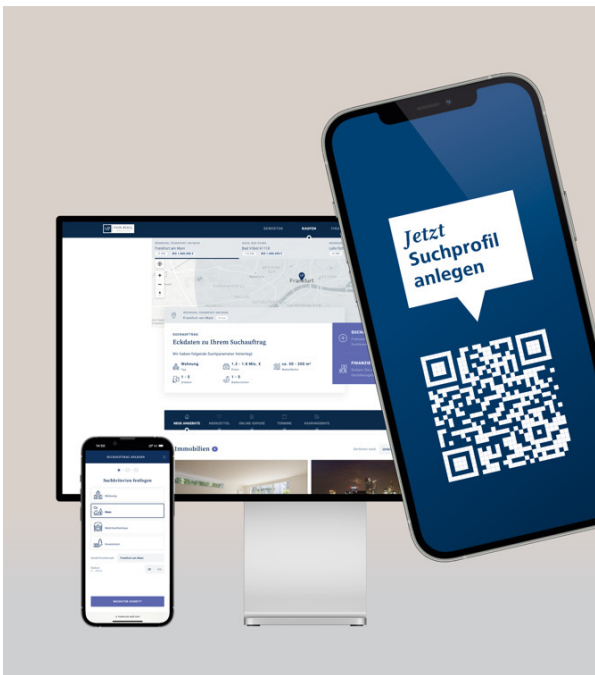
La propiedad



Número de propiedad: 26122080 - 86836 Graben

La propiedad





VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Número de propiedad: 26122080 - 86836 Graben

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

Número de propiedad: 26122080 - 86836 Graben

Una primera impresión

Dieses gepflegte Einfamilienhaus bietet auf ca. 161 m² Wohnfläche und einem 880 m² großen Grundstück ein durchdachtes Raumkonzept, vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und ein Wohnambiente mit hohem Komfort.

Das Erdgeschoss überzeugt mit hellen, großzügigen Wohnräumen. Herzstück des Hauses ist das Wohnzimmer mit hochwertiger, glänzender elfenbeinfarbener Spanndecke, die dem Raum eine moderne und elegante Ausstrahlung verleiht. Der angrenzende Wintergarten erweitert den Wohnbereich und schafft mit seinem Blick in den Garten einen lichtdurchfluteten Rückzugsort für jede Jahreszeit.

Auch das Dachgeschoss überzeugt mit einer funktionalen Raumaufteilung. Zwei großzügige Schlafzimmer, ein Büro sowie weitere flexibel nutzbare Flächen bieten ideale Voraussetzungen für Familien, Homeoffice oder individuelle Wohnkonzepte.

Im Untergeschoss steht außergewöhnlich viel Nutzfläche zur Verfügung. Mehrere Hobbyräume eröffnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob Fitnessbereich, Werkstatt, Spielzimmer oder Lagerfläche. Ergänzt wird diese Ebene durch eine Waschküche und einen separaten Heizungsraum. Ein Kaminofen sorgt zusätzlich für eine angenehme Atmosphäre.

Der liebevoll angelegte Garten bietet viel Privatsphäre und lädt zum Entspannen ein. Ein besonderes Highlight ist die Gartenhütte mit integriertem Ofen und überdachter Terrasse – der ideale Ort für gesellige Abende und erholsame Stunden im Freien.

Eine großzügige Doppelgarage mit zusätzlichem Stauraum rundet das Angebot ab. In Verbindung mit der ruhigen Wohnlage, dem gepflegten Garten und dem lichtdurchfluteten Wintergarten präsentiert sich diese Immobilie als attraktives Zuhause mit hoher Wohnqualität.

Número de propiedad: 26122080 - 86836 Graben

Detalles de los servicios

- ruhige Wohnlage
- 2 Bäder
- Kaminofen
- Wintergarten
- Gartenhütte mit überdachter Terrasse
- gepflegter Garten
- Doppelgarage
- Solarthermie

Número de propiedad: 26122080 - 86836 Graben

Todo sobre la ubicación

Die Immobilie befindet sich in der Gemeinde Graben im Landkreis Augsburg, einer attraktiven Wohnlage im südlichen Umland der Universitätsstadt Augsburg. Die Gemeinde überzeugt durch ihre ruhige, familienfreundliche Atmosphäre, eine sehr gute Infrastruktur sowie eine hervorragende Verkehrsanbindung und erfreut sich wachsender Beliebtheit bei Familien, Berufspendlern und Kapitalanlegern.

Dank der verkehrsgünstigen Lage an der B17 sind die Städte Augsburg und Landsberg am Lech in kurzer Zeit erreichbar. Auch die Anbindung an die Autobahn A8 (München–Stuttgart) ermöglicht eine schnelle Verbindung in Richtung München, Ulm und Stuttgart und macht den Standort besonders attraktiv für Pendler.

Die Gemeinde bietet eine ausgezeichnete Nahversorgung. Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie Kindergärten und Schulen befinden sich in der näheren Umgebung und sind innerhalb weniger Minuten erreichbar. Ergänzt wird das Angebot durch gastronomische Einrichtungen, Dienstleistungsbetriebe sowie ein vielfältiges Vereins- und Freizeitangebot.

Für Erholung und Freizeit bietet Graben zahlreiche Möglichkeiten. Die umliegenden Grünflächen, Felder und Radwege laden zu ausgedehnten Spaziergängen, Fahrradtouren und sportlichen Aktivitäten im Freien ein. Die naturnahe Umgebung schafft einen hohen Erholungswert und bietet zugleich ein angenehmes Wohnumfeld.

Die Lage in Graben vereint die Vorzüge einer ruhigen Wohnlage mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und optimalen Verkehrsanbindung. Die hohe Lebensqualität sowie die Nähe zu Augsburg und Landsberg am Lech machen diesen Standort zu einer attraktiven Adresse für Eigennutzer und Kapitalanleger gleichermaßen.

Número de propiedad: 26122080 - 86836 Graben

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 Handelsregistrauszugs, 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: 26122080 - 86836 Graben

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