

Stadtbergen – Stadtbergen

RÉSERVÉ : Spacieuse maison d'architecte sur un terrain de rêve dans un quartier recherché de Stadtbergen

CODE DU BIEN: 25122117

RESERVIERT



www.von-poll.com

PRIX DE LOYER: 2.600 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 243 m² • PIÈCES: 10 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.384 m²

CODE DU BIEN: 25122117 - 86391 Stadtbergen – Stadtbergen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25122117 - 86391 Stadtbergen – Stadtbergen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25122117
Surface habitable	ca. 243 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	10
Chambres à coucher	5
Salles de bains	2
Année de construction	1967
Place de stationnement	1 x Garage

Prix de loyer	2.600 EUR
Coûts supplémentaires	210 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25122117 - 86391 Stadtbergen – Stadtbergen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	24.08.2032
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	229.70 kWh/m²a
Classement énergétique	G
Année de construction selon le certificat énergétique	1967

CODE DU BIEN: 25122117 - 86391 Stadtbergen – Stadtbergen

La propriété



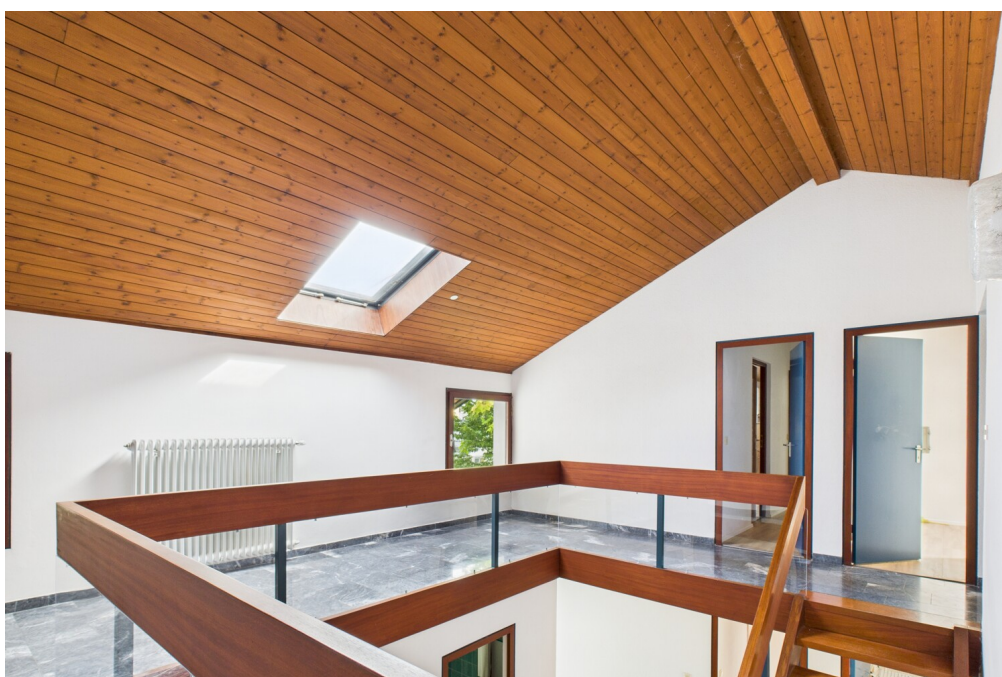
CODE DU BIEN: 25122117 - 86391 Stadtbergen – Stadtbergen

La propriété



CODE DU BIEN: 25122117 - 86391 Stadtbergen – Stadtbergen

La propriété



CODE DU BIEN: 25122117 - 86391 Stadtbergen – Stadtbergen

La propriété



CODE DU BIEN: 25122117 - 86391 Stadtbergen – Stadtbergen

La propriété



CODE DU BIEN: 25122117 - 86391 Stadtbergen – Stadtbergen

La propriété



CODE DU BIEN: 25122117 - 86391 Stadtbergen – Stadtbergen

La propriété



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

CODE DU BIEN: 25122117 - 86391 Stadtbergen – Stadtbergen

La propriété



VON POLL
IMMOBILIEN

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 Bäckergerasse | 86150 Augsburg | augsburg@von-poll.com

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com/augsburg

CODE DU BIEN: 25122117 - 86391 Stadtbergen – Stadtbergen

Une première impression

Dans un quartier calme et recherché de Stadtbergen, une spacieuse maison d'architecte vous attend sur un terrain idyllique et généreux, à la frontière entre ville et campagne. Son architecture séduit par ses lignes épurées, ses pièces baignées de lumière et ses matériaux de grande qualité. Le hall d'entrée, avec sa galerie et son sol en marbre, constitue le cœur impressionnant de la maison. De vastes espaces de vie et salle à manger, dotés de nouveaux revêtements de sol, ainsi qu'un salon lumineux avec accès direct à la terrasse et au jardin, créent une atmosphère ouverte et accueillante. Au rez-de-chaussée, une salle de bains moderne, des placards intégrés en bois précieux et une chambre spacieuse complètent cet espace de vie. L'étage offre quatre chambres supplémentaires et une salle de bains – idéal pour la famille, un bureau ou des invités. Le grenier et le sous-sol complet offrent un espace supplémentaire aménageable. Le terrain, soigneusement entretenu, avec sa grande allée, son portail en fer forgé et son jardin naturel, complète cette propriété d'exception.

CODE DU BIEN: 25122117 - 86391 Stadtbergen – Stadtbergen

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25122117 - 86391 Stadtbergen – Stadtbergen

Tout sur l'emplacement

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 Sporteinrichtungen 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

CODE DU BIEN: 25122117 - 86391 Stadtbergen – Stadtbergen

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 24.8.2032.

Endenergiebedarf beträgt 229.70 kwh/(m²*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.

CODE DU BIEN: 25122117 - 86391 Stadtbergen – Stadtbergen

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse, 86150 Augsburg

Tel.: +49 821 - 50 89 062 1

E-Mail: augsburg@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com