

Augsburg - Spickel-Herrenbach

# Logement spacieux dans un emplacement recherché

CODE DU BIEN: 25122026

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

PRIX D'ACHAT: 1.400.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 300 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 9 • SUPERFICIE DU TERRAIN : 1.069 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 25122026 - 86161 Augsburg - Spickel-Herrenbach**

- **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: 25122026 - 86161 Augsburg - Spickel-Herrenbach**

## En un coup d'œil

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25122026                      |
| Surface habitable      | ca. 300 m²                    |
| Type de toiture        | à deux versants               |
| Pièces                 | 9                             |
| Chambres à coucher     | 6                             |
| Salles de bains        | 3                             |
| Année de construction  | 1969                          |
| Place de stationnement | 2 x surface libre, 2 x Garage |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 1.400.000 EUR                                                             |
| Type de bien                 | Maison individuelle                                                       |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Piscine, Sauna, Bloc-cuisine, Balcon                |

**CODE DU BIEN: 25122026 - 86161 Augsburg - Spickel-Herrenbach**

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 09.03.2035           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 332.10 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | H                         |
| Année de<br>construction selon le<br>certificat<br>énergétique | 1969                      |

**CODE DU BIEN: 25122026 - 86161 Augsburg - Spickel-Herrenbach**

## La propriété



**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

**CODE DU BIEN: 25122026 - 86161 Augsburg - Spickel-Herrenbach**

## La propriété



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)

**CODE DU BIEN: 25122026 - 86161 Augsburg - Spickel-Herrenbach**

## Une première impression

Cette spacieuse villa est située dans l'un des quartiers résidentiels les plus prisés d'Augsbourg : le paisible et verdoyant quartier de Spickel. Avec environ 300 m<sup>2</sup> de surface habitable sur un terrain généreux d'environ 1 170 m<sup>2</sup>, la propriété offre un espace généreux permettant de concrétiser différents projets d'aménagement. Quiconque recherche une maison élégante et pleine de charme, avec un fort potentiel de modernisation, trouvera ici une opportunité unique. Son emplacement privilégié, ses pièces spacieuses et la qualité de son architecture font de cette propriété un véritable joyau pour les amateurs d'immobilier les plus exigeants. Une architecture intemporelle aux multiples possibilités d'utilisation : la villa séduit par son plan bien conçu, ses pièces baignées de lumière et son impression d'espace. Son agencement flexible la rend idéale comme luxueuse maison familiale, résidence multigénérationnelle ou résidence élégante avec bureau à domicile. L'espace de vie, avec ses hauts plafonds, ses grandes fenêtres et son plan ouvert, offre une atmosphère agréable. Depuis le salon, on accède directement au vaste jardin arboré, offrant un grand espace pour des aménagements paysagers personnalisés. À l'étage, plusieurs chambres spacieuses impressionnent par leur luminosité et leurs dimensions généreuses. Les combles aménagés offrent deux espaces de vie supplémentaires, chacun avec son propre balcon. Rénovation à votre image : bien que la villa nécessite une modernisation, elle offre une excellente base pour une rénovation personnalisée. De nombreux éléments d'origine datent de sa construction, permettant aux acquéreurs de préserver le charme originel de la propriété tout en y intégrant les standards de vie modernes. Que ce soit comme résidence familiale exclusive ou comme investissement locatif de prestige, cette maison représente un investissement dans la qualité de vie et une valeur durable.

**CODE DU BIEN: 25122026 - 86161 Augsburg - Spickel-Herrenbach**

## Détails des commodités

- beliebte Lage
- großzügige Raumaufteilung
- Einbauküche
- individuelle Einbauten des bekannten Innenarchitekten Robert Hummel
- offener Kamin
- 2 Bäder En Suite
- 3. Bad im Dachgeschoss
- Sauna
- renovierungsbedürftig
- 3 Balkone
- 2 Terrassen
- Pool kann reaktiviert werden
- Doppelgarage + 2 zusätzliche Stellplätze davor
- weitläufiger Garten
- derzeit vermietet

**CODE DU BIEN: 25122026 - 86161 Augsburg - Spickel-Herrenbach**

## Tout sur l'emplacement

Das charmante Einfamilienhaus befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen Augsburgs – im Stadtteil Spickel. Geprägt von eleganten Villen, großzügigen Gärten und einer hervorragenden Infrastruktur, bietet Spickel eine perfekte Mischung aus urbanem Komfort und naturnahem Wohnen.

### Idyllische Umgebung & Natur

Direkt angrenzend an den Siebentischwald, eine der größten Grünanlagen Augsburgs, lädt die Umgebung zu ausgedehnten Spaziergängen, Radtouren und erholsamen Stunden in der Natur ein. Die Nähe zum Zoo Augsburg sowie zum Botanischen Garten macht diesen Stadtteil besonders attraktiv für Familien und Naturliebhaber.

### Beste Infrastruktur & Anbindung

Trotz der ruhigen und grünen Lage ist die Innenstadt von Augsburg nur wenige Minuten entfernt. Mit der Straßenbahnlinien 6 sowie einer ausgezeichneten Busanbindung (Linie 32) gelangen Sie schnell und bequem ins Stadtzentrum. Über die nahegelegene B17 besteht zudem eine ideale Anbindung an die Autobahn A8 in Richtung München und Ulm.

### Exklusive Wohnqualität

Spickel zeichnet sich durch eine hohe Wohnqualität aus. Schulen, Kindergärten, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Zudem bieten verschiedene Restaurants, Cafés und Freizeitmöglichkeiten ein gehobenes und familienfreundliches Umfeld.

**CODE DU BIEN: 25122026 - 86161 Augsburg - Spickel-Herrenbach**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.3.2035.

Endenergiebedarf beträgt 332.10 kwh/(m²\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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.

**CODE DU BIEN: 25122026 - 86161 Augsburg - Spickel-Herrenbach**

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

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

---

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