

Augsburg – Bärenkeller

Attraktive Wohnlage mit Potenzial – sanieren oder neu bauen

CODE DU BIEN: 25122047



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 680.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 115 m² • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.024 m²

CODE DU BIEN: 25122047 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

- 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: 25122047 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25122047
Surface habitable	ca. 115 m²
Pièces	7
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1938
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	680.000 EUR
Type de bien	Maisons jumelles
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 25122047 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

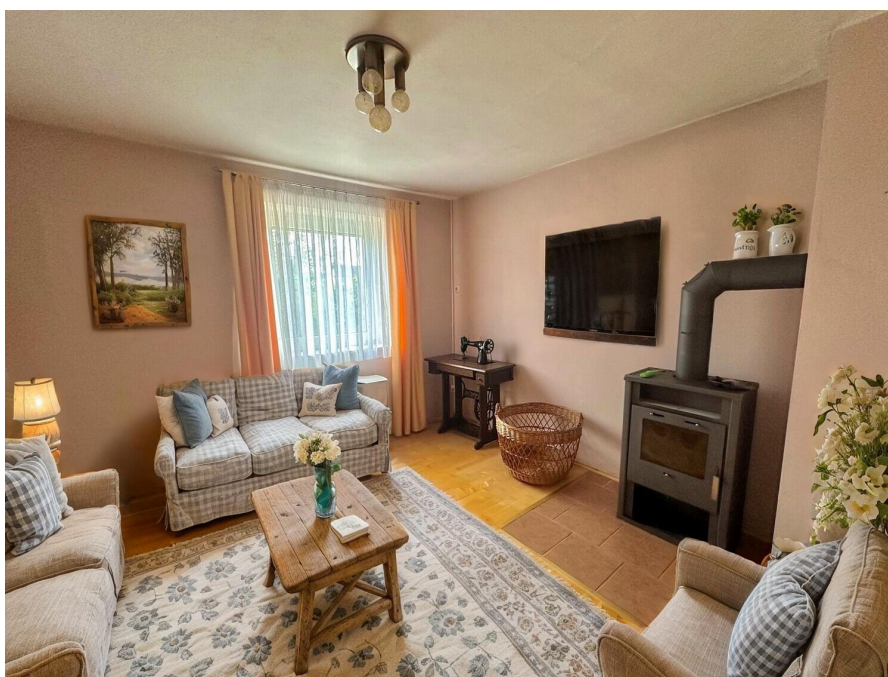
Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage
Chauffage	Électro
Certification énergétique valable jusqu'au	16.04.2035
Source d'alimentation	Électrique

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	345.40 kWh/m²a
Classement énergétique	H
Année de construction selon le certificat énergétique	1938

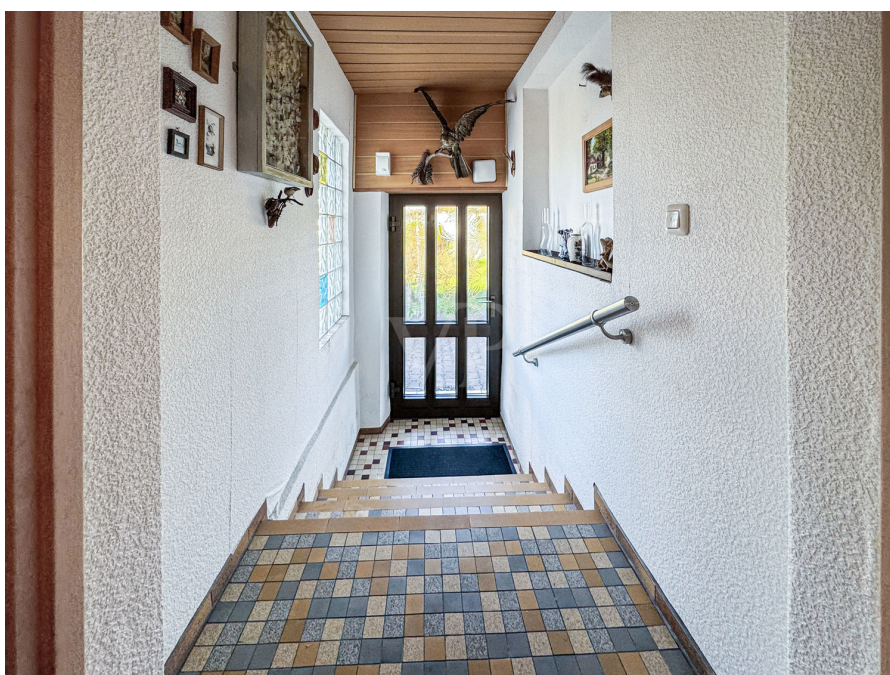
CODE DU BIEN: 25122047 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

La propriété



CODE DU BIEN: 25122047 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

La propriété



CODE DU BIEN: 25122047 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

La propriété



CODE DU BIEN: 25122047 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

La propriété



Capital



MAKLER-KOMPASS

HEFT 10/2024

Top-Makler Augsburg



Höchstnote für

von Poll Immobilien

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 09/25

CODE DU BIEN: 25122047 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

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

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com/augsburg



VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25122047 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

Une première impression

Das Wohnhaus verfügt über eine Wohnfläche von ca. 128 m² und wird derzeit mit Nachtspeicheröfen beheizt. Der bestehende Altbestand eröffnet viel Raum für handwerklich begabte Käufer, die ein Objekt nach ihren eigenen Vorstellungen sanieren, modernisieren oder durch einen Neubau ersetzen möchten.

Ein echtes Highlight stellt das großzügige Eckgrundstück mit einer Fläche von rund 1.024 m² dar. Es besticht nicht nur durch seine ruhige Lage mit Blick über die Felder Richtung Neusäß, sondern auch durch die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Besonders attraktiv: Eine Teilung des Grundstücks ist möglich und eröffnet somit zusätzliche Entwicklungsperspektiven – sei es für die Realisierung eines weiteren Bauprojekts oder zur flexiblen Anpassung an individuelle Wohnbedürfnisse.

Damit bietet diese Immobilie eine seltene Gelegenheit, ein großzügiges Grundstück in gefragter Lage zu erwerben und es ganz nach den eigenen Wünschen und Vorstellungen zu gestalten.

CODE DU BIEN: 25122047 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

Détails des commodités

- ruhige und attraktive Wohnlage
- großer Garten
- Weitblick Richtung Neusäss
- Großzügiges Eckgrundstück mit circa 1024 m²
- Grundstück teilbar

CODE DU BIEN: 25122047 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

Tout sur l'emplacement

Zentral und ruhig gelegen, nahe der Westlichen Wälder liegt der Stadtteil Bärenkeller im Westen von Augsburg. Hier sind Sie schnell im Grünen, und auch in der Stadt bzw. auf der Autobahn Richtung München oder Ulm.

Das Uniklinikum ist nur 3,5 km entfernt und ist schnell erreichbar, auch die B 17 Richtung Süden als auch die Autobahn A8.

In der näheren Umgebung befinden sich fußläufig alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen wie Ärzte, Geschäfte, Kindergärten, Schulen, Kirchen etc..

CODE DU BIEN: 25122047 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.4.2035.

Endenergiebedarf beträgt 345.40 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1938.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

CODE DU BIEN: 25122047 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

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