

Augsburg

Komfortabler Bungalow mit viel Platz und ca. 82 m² Nutzfläche im ausgebauten Souterrain

CODE DU BIEN: 26122045



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 1.100.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 160 m² • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN : 541 m²

CODE DU BIEN: 26122045 - 86169 Augsburg

- 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: 26122045 - 86169 Augsburg

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26122045	Prix d'achat	1.100.000 EUR
Surface habitable	ca. 160 m ²	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	8	Technique de construction	massif
Chambres à coucher	5	Surface de plancher	ca. 240 m ²
Salles de bains	2	Aménagement	Terrasse, WC invités
Année de construction	1989		

CODE DU BIEN: 26122045 - 86169 Augsburg

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Huile	Consommation finale d'énergie	130.90 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	28.03.2035	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Combustible liquide	Année de construction selon le certificat énergétique	1989

CODE DU BIEN: 26122045 - 86169 Augsburg

La propriété



CODE DU BIEN: 26122045 - 86169 Augsburg

La propriété



CODE DU BIEN: 26122045 - 86169 Augsburg

La propriété



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Jetzt
Suchprofil
anlegen

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 26122045 - 86169 Augsburg

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

CODE DU BIEN: 26122045 - 86169 Augsburg

Une première impression

In ruhiger und begehrter Wohnlage präsentiert sich dieser großzügige Bungalow mit beeindruckendem Raumangebot und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Bereits beim Betreten entfaltet sich ein Gefühl von Weite und Eleganz: Helle, großzügig geschnittene Räume, ein durchdachter Grundriss sowie eine hochwertige Ausstattung schaffen ein repräsentatives und zugleich angenehmes Wohnambiente. Edle Marmorböden und große, bodentiefe Fensterflächen unterstreichen den gehobenen Charakter der Immobilie und sorgen für eine lichtdurchflutete Atmosphäre.

Ein besonderes Highlight ist das vollständig ausgebaute Souterrain, das über die eigentliche Wohnfläche hinaus eine zusätzliche Nutzfläche von ca. 82 m² bietet. Diese hochwertig gestalteten Räume sind vielseitig nutzbar – ob als Wohn-, Arbeits-, Gäste- oder Hobbybereich – und erweitern die Möglichkeiten des Hauses erheblich.

Die flexible Raumstruktur eröffnet zahlreiche Wohnkonzepte und eignet sich ideal für Familien, für die Kombination von Wohnen und Arbeiten oder auch für Mehrgenerationenhaushalte.

Das Grundstück mit Garten bietet darüber hinaus viel Raum für Erholung, Freizeit und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Abgerundet wird das Angebot durch eine Doppelgarage, die neben komfortablen Parkmöglichkeiten auch zusätzlichen Stauraum bietet.

Diese Immobilie überzeugt durch ihre Großzügigkeit, die hochwertige Ausstattung

sowie das außergewöhnliche Flächenangebot und bietet die ideale Grundlage für anspruchsvolles Wohnen.

CODE DU BIEN: 26122045 - 86169 Augsburg

Détails des commodités

- ruhige beliebte Lage
- gut geschnittene Raumaufteilung
- komplett ausgebautes Souterrain
- Einbauküche
- 2 Bäder
- Gäste-WC
- bodentiefe Fenster
- Marmorböden
- Wintergarten
- Doppelgarage

CODE DU BIEN: 26122045 - 86169 Augsburg

Tout sur l'emplacement

Der beliebte Stadtteil Hammerschmiede zeichnet sich durch seine ruhige, gewachsene Wohnlage sowie weitläufigen Grünflächen aus.

Die naturnahe Umgebung mit dem Lech sowie dem Augsburger Stadtwald bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert und lädt zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten sowie entspannten Stunden im Freien ein.

Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken sowie weitere Dienstleister befinden sich in der näheren Umgebung und sind bequem erreichbar. Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführenden Schulen sind im Umfeld zu finden, die kurze Wege im Alltag ermöglichen.

Die Autobahn A8 (München–Stuttgart) ist in wenigen Fahrminuten erreichbar und ermöglicht eine schnelle Verbindung in die umliegenden Regionen.

Die Augsburger Innenstadt ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln in kurzer Zeit erreichbar.

Insgesamt bietet diese Lage eine gelungene Kombination aus ruhigem Wohnen im Grünen, einer soliden Infrastruktur sowie einer guten Erreichbarkeit.

CODE DU BIEN: 26122045 - 86169 Augsburg

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 26122045 - 86169 Augsburg

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