

Augsburg - Kriegshaber

Saniertes Einfamilienhaus in ruhiger Lage

CODE DU BIEN: 26122028



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 790.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 169,86 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 504 m²

CODE DU BIEN: 26122028 - 86156 Augsburg - Kriegshaber

- **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: 26122028 - 86156 Augsburg - Kriegshaber

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26122028
Surface habitable	ca. 169,86 m ²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1968
Place de stationnement	2 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	790.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2020
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Balcon

CODE DU BIEN: 26122028 - 86156 Augsburg - Kriegshaber

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	185.97 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	25.07.2035	Classement énergétique	F
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1969

CODE DU BIEN: 26122028 - 86156 Augsburg - Kriegshaber

La propriété



CODE DU BIEN: 26122028 - 86156 Augsburg - Kriegshaber

La propriété



CODE DU BIEN: 26122028 - 86156 Augsburg - Kriegshaber

La propriété



CODE DU BIEN: 26122028 - 86156 Augsburg - Kriegshaber

La propriété



VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 26122028 - 86156 Augsburg - Kriegshaber

La propriété



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

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: 26122028 - 86156 Augsburg - Kriegshaber

Une première impression

Dieses hochwertig modernisierte Einfamilienhaus präsentiert sich in zeitgemäßem Zustand und überzeugt mit ca. 170 m² Wohnfläche auf einem rund 504 m² großen Grundstück. Im Rahmen einer umfassenden Sanierung wurde die Immobilie auf einen modernen Standard gebracht und bietet heute ein stilvolles, komfortables Wohnambiente mit insgesamt sechs großzügigen Zimmern.

Die durchdachte Raumaufteilung eröffnet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination aus Wohnen und Arbeiten. Im Obergeschoss befindet sich ein zusätzliches Badezimmer, sodass diese Etage bei Bedarf auch als nahezu separater Wohnbereich genutzt werden kann.

Besonders hervorzuheben sind die großzügigen Räumlichkeiten mit den bodentiefen Fenstern sowie die Terrasse, die den Wohnraum ins Freie erweitert und einen angenehmen Rückzugsort für entspannte Stunden bietet.

Der gepflegte Garten rundet das attraktive Außenkonzept harmonisch ab.

Zwei Garagenstellplätze direkt am Haus sorgen für komfortables Parken und einen praktischen Zugang zur Immobilie.

Mit ihrer gelungenen Modernisierung, der großzügigen Wohnfläche und den flexiblen Nutzungsmöglichkeiten stellt diese Immobilie eine attraktive Gelegenheit dar – sowohl für Eigennutzer als auch für Käufer mit langfristiger Wertperspektive.

CODE DU BIEN: 26122028 - 86156 Augsburg - Kriegshaber

Détails des commodités

- saniert
- durchdachte Raumaufteilung
- große Fensterflächen
- helle Wohnräume
- hochwertige und pflegeleichte Bodenbeläge
- 2 Badezimmer
- Gäste WC
- 2 Balkone
- Terrasse
- Markise
- zwei Garagenstellplätze

CODE DU BIEN: 26122028 - 86156 Augsburg - Kriegshaber

Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich in Kriegshaber, einem gewachsenen Wohngebiet im Westen von Augsburg.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Bäckereien, Apotheken sowie ärztliche Einrichtungen sind bequem erreichbar. Auch Kindergärten und Schulen befinden sich im näheren Umfeld. Das Universitätsklinikum Augsburg liegt in kurzer Distanz und ergänzt die infrastrukturelle Qualität des Standorts.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Straßenbahn- und Buslinien ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Augsburger Innenstadt.

Über die nahegelegene B17 besteht zudem eine zügige Anbindung an die A8 in Richtung München und Stuttgart.

Grünflächen im westlichen Stadtgebiet sowie die nahegelegenen Westlichen Wälder bieten Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung.

Eine Lage, die städtische Infrastruktur, gute Erreichbarkeit und wohnliche Umgebung stimmig miteinander verbindet.

CODE DU BIEN: 26122028 - 86156 Augsburg - Kriegshaber

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: 26122028 - 86156 Augsburg - Kriegshaber

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