

Stadtbergen

## Bungalow bien conçu dans un quartier prisé

**CODE DU BIEN: 25122150**



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

**PRIX D'ACHAT: 495.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 83 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 351 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25122150 - 86391 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: 25122150 - 86391 Stadtbergen**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25122150	Prix d'achat	495.000 EUR
Surface habitable	ca. 83 m <sup>2</sup>	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	3	Technique de construction	massif
Chambres à coucher	2	Aménagement	Terrasse, WC invités
Salles de bains	1		
Année de construction	1978		
Place de stationnement	1 x Garage		

**CODE DU BIEN: 25122150 - 86391 Stadtbergen**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Huile	Consommation d'énergie	386.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	05.11.2035	Classement énergétique	H
Source d'alimentation	Combustible liquide	Année de construction selon le certificat énergétique	1978

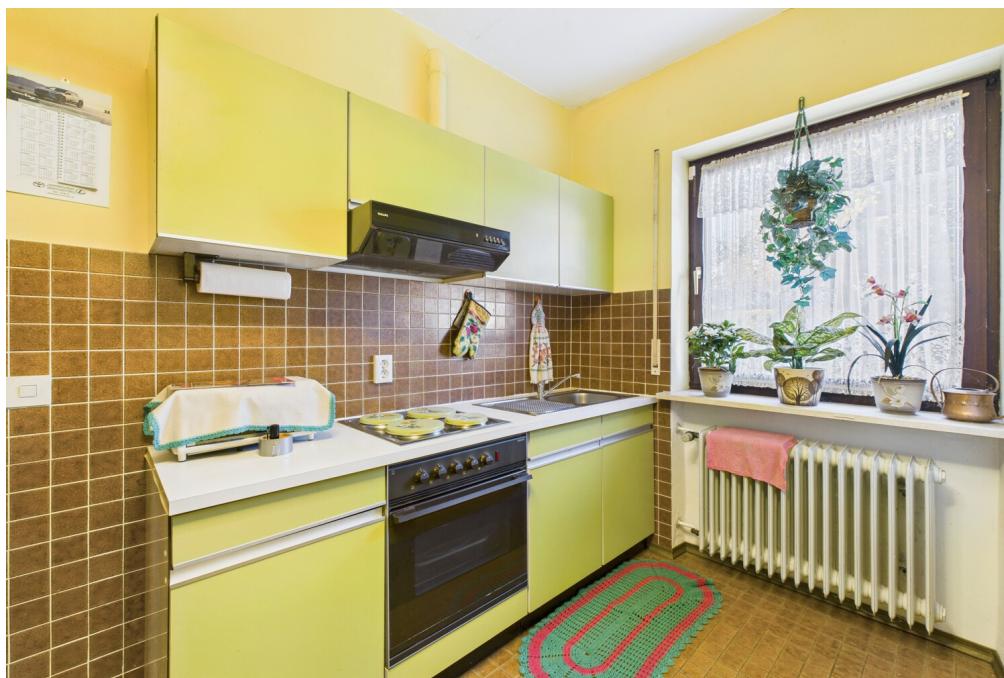
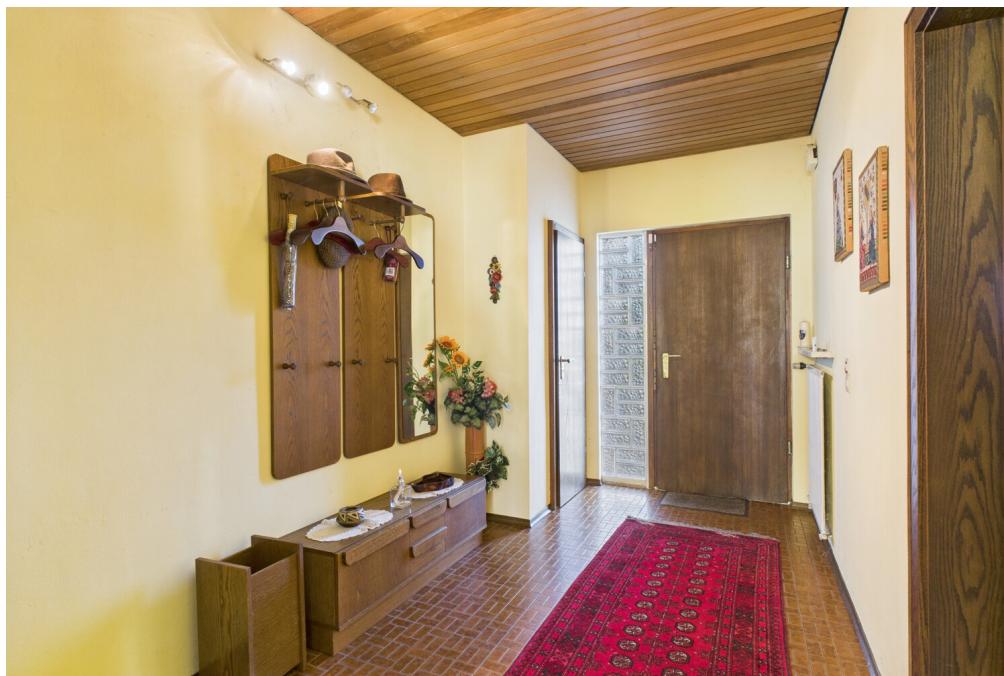
CODE DU BIEN: 25122150 - 86391 Stadtbergen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25122150 - 86391 Stadtbergen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25122150 - 86391 Stadtbergen

## La propriété



**Capital**

MAKLER-KOMPASS  
WOHNEN

**Top-Makler Augsburg**

★★★★★

Höchstnote für

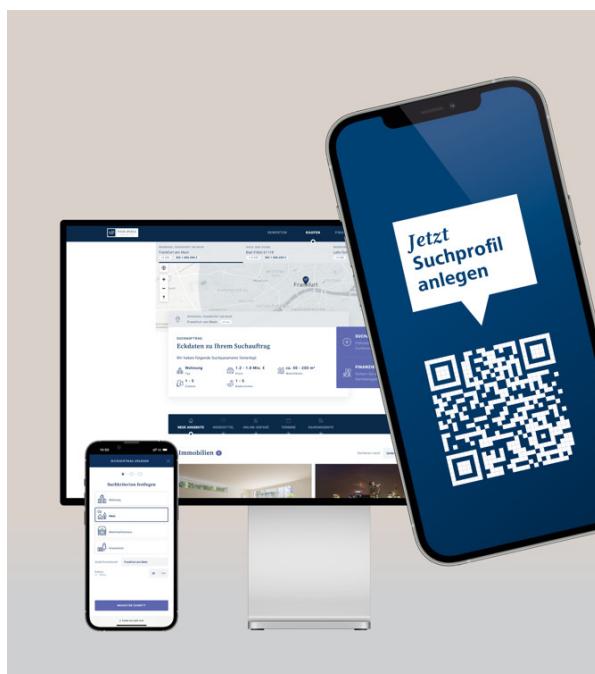
**von Poll Immobilien**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25  
GÜLTIG BIS: 10/26

CODE DU BIEN: 25122150 - 86391 Stadtbergen

## La propriété



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

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

*Leading* REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD | [www.von-poll.com/augsburg](http://www.von-poll.com/augsburg)

**CODE DU BIEN: 25122150 - 86391 Stadtbergen**

## Une première impression

Ce bungalow offre une opportunité rare d'allier le confort d'une vie de plain-pied à une grande flexibilité d'aménagement, niché dans l'un des quartiers résidentiels les plus prisés de la région. Actuellement à rénover, il constitue une base idéale pour les acquéreurs désireux de moderniser et de donner un nouveau souffle à une propriété selon leurs propres envies. Rénovation complète, modernisation élégante ou simple réaménagement, il est possible de créer ici une maison au caractère unique. Le plan existant séduit par son agencement bien pensé et son espace de vie de plain-pied, facilement adaptable aux besoins de chacun. De larges fenêtres créent une agréable sensation d'espace et offrent une vue sur le jardin, un lieu qui, avec un peu d'attention aux détails, peut devenir un véritable havre de paix. L'emplacement est sans aucun doute l'un des atouts majeurs de cette propriété : un quartier calme et établi, offrant un cadre de vie propice à la détente et à la qualité. Commerces, écoles et transports en commun sont par ailleurs à proximité immédiate. Une maison au fort potentiel, idéale pour ceux qui apprécient le charme d'un bungalow et recherchent une propriété entièrement personnalisable. Venez constater par vous-même les avantages de cette propriété.

**CODE DU BIEN: 25122150 - 86391 Stadtbergen**

## Détails des commodités

- beliebte Lage
- voll unterkellert
- ideale Raumaufteilung
- wohnen auf einer Ebene
- Bad mit Fenster
- Gäste-WC
- Abstellraum
- Hobbyraum
- Garage mit Zugang zum Haus
- uneinsehbares Grundstück
- sanierungsbedürftig

**CODE DU BIEN: 25122150 - 86391 Stadtbergen**

## Tout sur l'emplacement

Dieser Bungalow befindet sich in bevorzugter Lage von Stadtbergen – am Kappberg, einer der gefragtesten Wohnadressen westlich von Augsburg. Die Umgebung ist geprägt von einer ruhigen, gewachsenen Wohnbebauung und einem gepflegten, naturnahen Umfeld.

Trotz der angenehm ruhigen Lage profitieren Sie von der Nähe zur Stadtbergen-Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie Cafés und Restaurants befinden sich im Ortszentrum von Stadtbergen und sind in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar.

Die Umgebung lädt zu Spaziergängen, Radtouren und Freizeitaktivitäten im Grünen ein. Gleichzeitig gewährleistet die gute Verkehrsanbindung über die B17 und A8 eine schnelle Erreichbarkeit der Augsburger Innenstadt sowie der umliegenden Städte wie München und Ulm.

Hier verbindet sich exklusives Wohnen in bester Höhenlage mit der Nähe zur Stadt – ideal für alle, die Wert auf Ruhe, Privatsphäre und zugleich eine gute Erreichbarkeit legen.

**CODE DU BIEN: 25122150 - 86391 Stadtbergen**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 5.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 386.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 25122150 - 86391 Stadtbergen**

## Contact

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

Gabriele Gräf

---

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergasse, 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)