

Graben

Großzügiges Einfamilienhaus mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten

CODE DU BIEN: 26122080



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 689.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 161 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 880 m²

CODE DU BIEN: 26122080 - 86836 Graben

- **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: 26122080 - 86836 Graben

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26122080
Surface habitable	ca. 161 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1986
Place de stationnement	2 x Garage

Prix d'achat	689.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2006
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	Composants préfabriqués
Aménagement	WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 26122080 - 86836 Graben

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	24.04.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	47.40 kWh/m²a
Classement énergétique	A
Année de construction selon le certificat énergétique	1986

CODE DU BIEN: 26122080 - 86836 Graben

La propriété



CODE DU BIEN: 26122080 - 86836 Graben

La propriété



CODE DU BIEN: 26122080 - 86836 Graben

La propriété



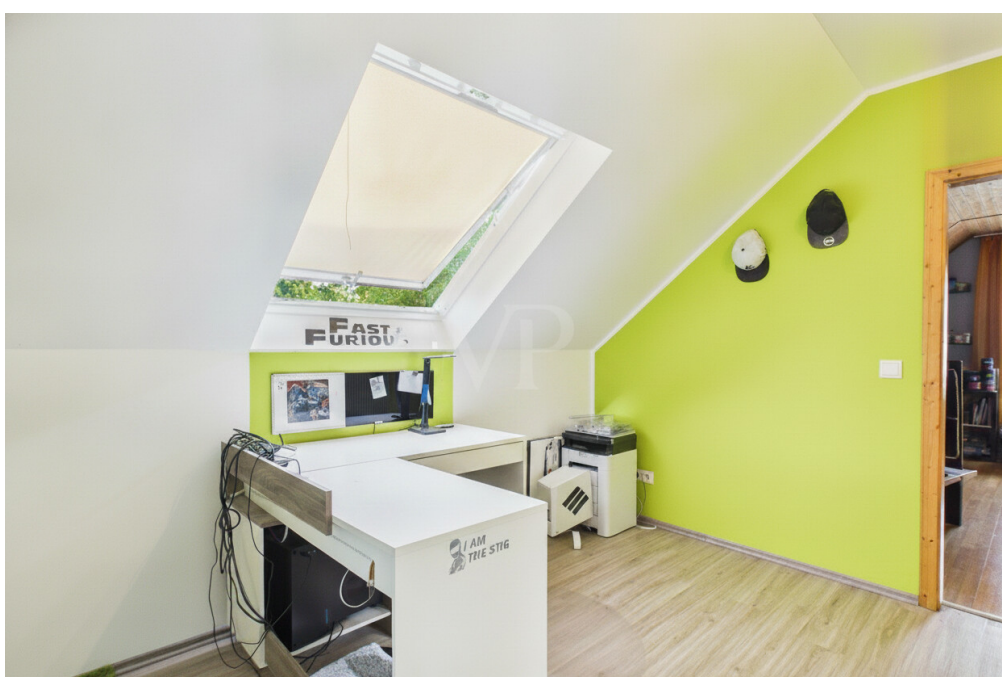
CODE DU BIEN: 26122080 - 86836 Graben

La propriété



CODE DU BIEN: 26122080 - 86836 Graben

La propriété



CODE DU BIEN: 26122080 - 86836 Graben

La propriété



CODE DU BIEN: 26122080 - 86836 Graben

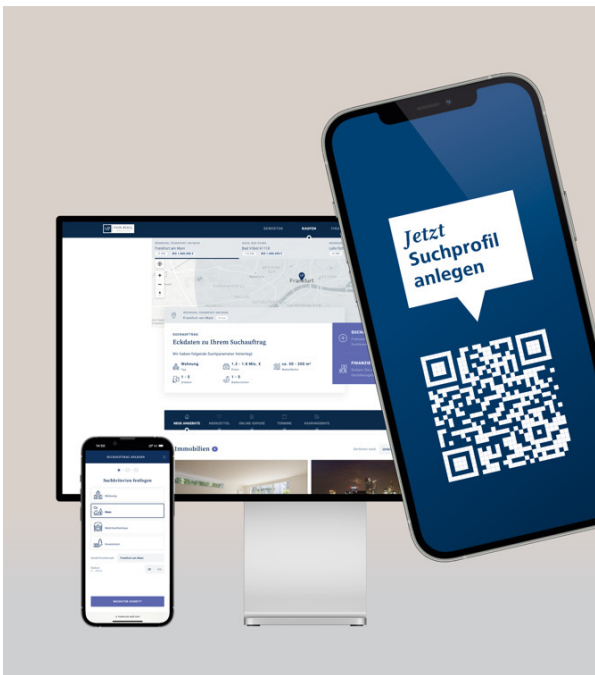
La propriété



CODE DU BIEN: 26122080 - 86836 Graben

La propriété





VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 26122080 - 86836 Graben

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 Bäcker-gasse | 86150 Augsburg | augsburg@von-poll.com

CODE DU BIEN: 26122080 - 86836 Graben

Une première impression

Dieses gepflegte Einfamilienhaus bietet auf ca. 161 m² Wohnfläche und einem 880 m² großen Grundstück ein durchdachtes Raumkonzept, vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und ein Wohnambiente mit hohem Komfort.

Das Erdgeschoss überzeugt mit hellen, großzügigen Wohnräumen. Herzstück des Hauses ist das Wohnzimmer mit hochwertiger, glänzender elfenbeinfarbener Spanndecke, die dem Raum eine moderne und elegante Ausstrahlung verleiht. Der angrenzende Wintergarten erweitert den Wohnbereich und schafft mit seinem Blick in den Garten einen lichtdurchfluteten Rückzugsort für jede Jahreszeit.

Auch das Dachgeschoss überzeugt mit einer funktionalen Raumaufteilung. Zwei großzügige Schlafzimmer, ein Büro sowie weitere flexibel nutzbare Flächen bieten ideale Voraussetzungen für Familien, Homeoffice oder individuelle Wohnkonzepte.

Im Untergeschoss steht außergewöhnlich viel Nutzfläche zur Verfügung. Mehrere Hobbyräume eröffnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob Fitnessbereich, Werkstatt, Spielzimmer oder Lagerfläche. Ergänzt wird diese Ebene durch eine Waschküche und einen separaten Heizungsraum. Ein Kaminofen sorgt zusätzlich für eine angenehme Atmosphäre.

Der liebevoll angelegte Garten bietet viel Privatsphäre und lädt zum Entspannen ein. Ein besonderes Highlight ist die Gartenhütte mit integriertem Ofen und überdachter Terrasse – der ideale Ort für gesellige Abende und erholsame Stunden im Freien.

Eine großzügige Doppelgarage mit zusätzlichem Stauraum rundet das Angebot ab. In Verbindung mit der ruhigen Wohnlage, dem gepflegten Garten und dem lichtdurchfluteten Wintergarten präsentiert sich diese Immobilie als attraktives Zuhause mit hoher Wohnqualität.

CODE DU BIEN: 26122080 - 86836 Graben

Détails des commodités

- ruhige Wohnlage
- 2 Bäder
- Kaminofen
- Wintergarten
- Gartenhütte mit überdachter Terrasse
- gepflegter Garten
- Doppelgarage
- Solarthermie

CODE DU BIEN: 26122080 - 86836 Graben

Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich in der Gemeinde Graben im Landkreis Augsburg, einer attraktiven Wohnlage im südlichen Umland der Universitätsstadt Augsburg. Die Gemeinde überzeugt durch ihre ruhige, familienfreundliche Atmosphäre, eine sehr gute Infrastruktur sowie eine hervorragende Verkehrsanbindung und erfreut sich wachsender Beliebtheit bei Familien, Berufspendlern und Kapitalanlegern.

Dank der verkehrsgünstigen Lage an der B17 sind die Städte Augsburg und Landsberg am Lech in kurzer Zeit erreichbar. Auch die Anbindung an die Autobahn A8 (München–Stuttgart) ermöglicht eine schnelle Verbindung in Richtung München, Ulm und Stuttgart und macht den Standort besonders attraktiv für Pendler.

Die Gemeinde bietet eine ausgezeichnete Nahversorgung. Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie Kindergärten und Schulen befinden sich in der näheren Umgebung und sind innerhalb weniger Minuten erreichbar. Ergänzt wird das Angebot durch gastronomische Einrichtungen, Dienstleistungsbetriebe sowie ein vielfältiges Vereins- und Freizeitangebot.

Für Erholung und Freizeit bietet Graben zahlreiche Möglichkeiten. Die umliegenden Grünflächen, Felder und Radwege laden zu ausgedehnten Spaziergängen, Fahrradtouren und sportlichen Aktivitäten im Freien ein. Die naturnahe Umgebung schafft einen hohen Erholungswert und bietet zugleich ein angenehmes Wohnumfeld.

Die Lage in Graben vereint die Vorzüge einer ruhigen Wohnlage mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und optimalen Verkehrsanbindung. Die hohe Lebensqualität sowie die Nähe zu Augsburg und Landsberg am Lech machen diesen Standort zu einer attraktiven Adresse für Eigennutzer und Kapitalanleger gleichermaßen.

CODE DU BIEN: 26122080 - 86836 Graben

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 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: 26122080 - 86836 Graben

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