

Stadtbergen – Stadtbergen

# RESERVIERT: Großzügiges Architektenhaus auf Traumgrundstück in begehrter Lage von Stadtbergen

???????: 25122117



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

?????: 2.600 EUR • ?????: ca. 243 m<sup>2</sup> • ??????: 10 • ??????: 1.384 m<sup>2</sup>

???????? ?????: 25122117 - 86391 Stadtbergen – Stadtbergen

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ???? ??? ????????
- ?????????????? ??? ????????
- ??? ??? ??? ???????????
- ????? ????????????
- ?????????? ???????????????

????????? ??????????: 25122117 - 86391 Stadtbergen – Stadtbergen

## ?? ??? ????

????????? ??????????	25122117
???????????	ca. 243 m <sup>2</sup>
????? ???????	????????????? ??????
??????????	10
?????????? ???	5
???????????	
???????????	2
????? ????????????	1967
????? ????????????	1 x ??????

????? ??????????	2.600 EUR
???????????	210 EUR
??????????	
???????	?????????????
???????	???????????????
???????????	???????
???????	???????
???????	???????, WC
	?????????????, ??????,
	?????,
	?????????????????
	???????????

????????? ??????????: 25122117 - 86391 Stadtbergen – Stadtbergen

## ????????????? ??????????

???????????	????????? ??????????
???????????	
????? ????????????	?????
???????????????	24.08.2032
???????????????????	
?????? ???	
????? ????????????	?????

???????????????????	BEDARF
???????????	
????? ????????	229.70 kWh/m²a
???????????	
???????????	G
???????????	
???????????	
????? ??????????????	1967
????????? ?? ??	
???????????	
???????????????	

???????? ?????: 25122117 - 86391 Stadtbergen – Stadtbergen

?? ??????



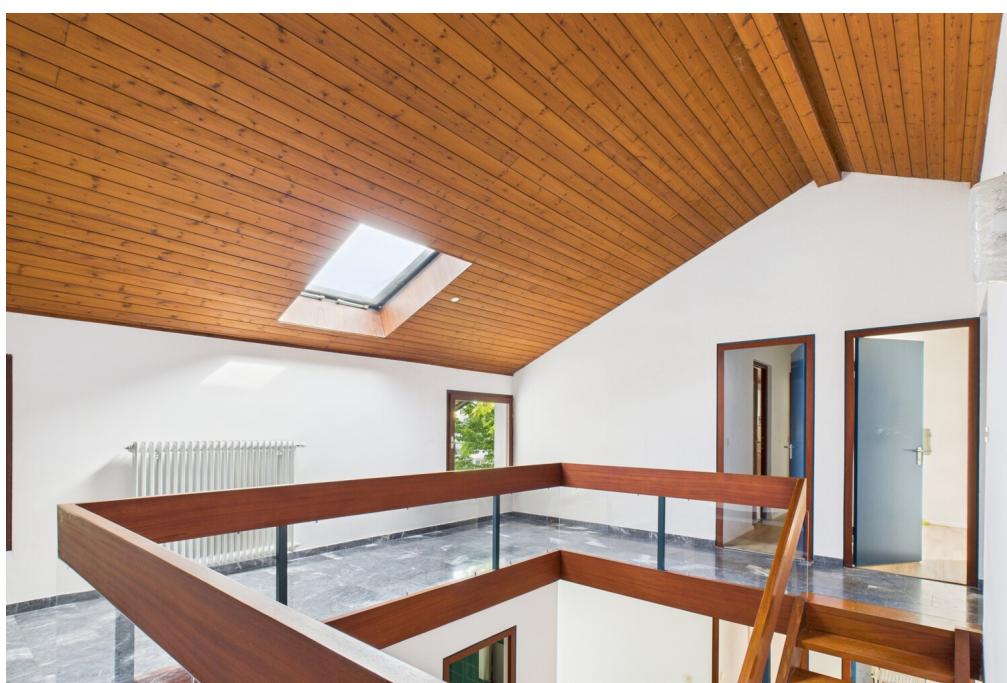
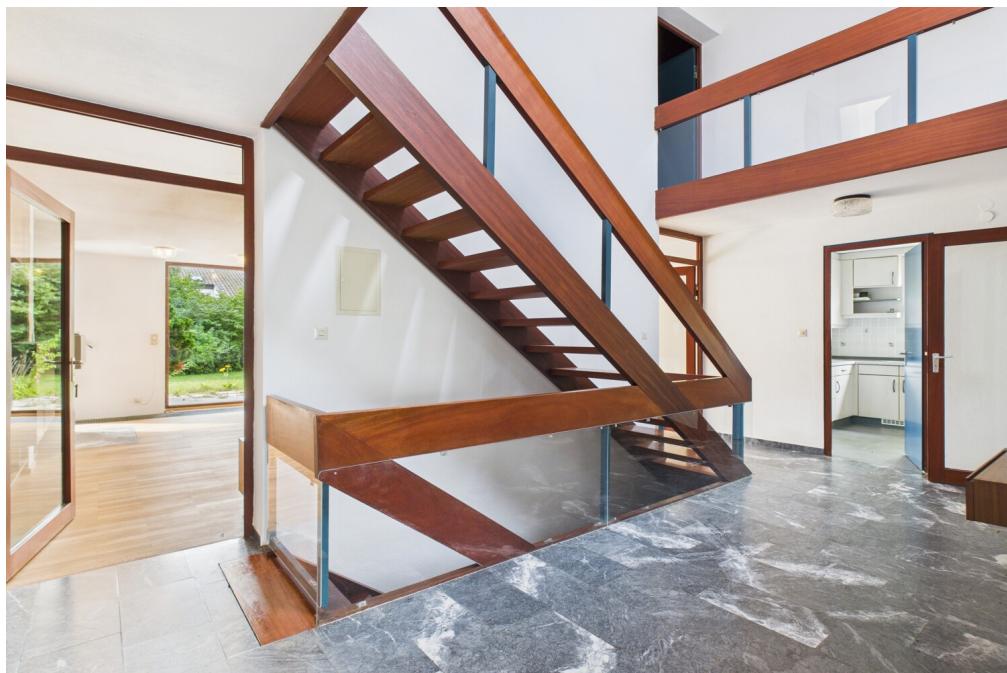
???????? ?????: 25122117 - 86391 Stadtbergen – Stadtbergen

?? ???????



???????? ?????: 25122117 - 86391 Stadtbergen – Stadtbergen

?? ??????



???????? ?????: 25122117 - 86391 Stadtbergen – Stadtbergen

?? ???????



???????? ?????: 25122117 - 86391 Stadtbergen – Stadtbergen

?? ??????



???????? ?????: 25122117 - 86391 Stadtbergen – Stadtbergen

?? ???????



???????? ?????: 25122117 - 86391 Stadtbergen – Stadtbergen

?? ???????

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
Ihre Immobilie.

Vorgemerkt Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

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

???????? ?????: 25122117 - 86391 Stadtbergen – Stadtbergen

?? ???????



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 OF THE WORLD

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

???????? ?????: 25122117 - 86391 Stadtbergen – Stadtbergen

## ??? ????

In ruhiger und gefragter Lage von Stadtbergen erwartet Sie ein großzügiges Architektenhaus auf einem weitläufigen Traumgrundstück am Übergang von Stadt und Natur.

Die Architektur überzeugt durch klare Linien, lichtdurchflutete Räume und hochwertige Materialien. Das Entrée mit Galerie und Marmorböden bildet das repräsentative Herzstück des Hauses. Großzügige Wohn- und Essbereiche mit neuen Bodenbelägen sowie das helle Wohnzimmer mit direktem Zugang zur Terrasse und zum Garten schaffen ein offenes, einladendes Ambiente.

Im Erdgeschoss ergänzen ein modernes Badezimmer, Einbauschränke aus edlem Holz sowie ein geräumiges Schlafzimmer das Wohnkonzept. Das Obergeschoss bietet vier weitere Zimmer und ein zusätzliches Bad – ideal für Familie, Arbeiten oder Gäste. Der Dachboden und der Vollkeller schaffen zusätzliche Nutzfläche.

Das gepflegte Grundstück mit großer Hofeinfahrt, Schmiedeeisentor und naturverbundenem Garten rundet dieses besondere Angebot ab.

???????? ?????: 25122117 - 86391 Stadtbergen – Stadtbergen

## ????????????? ??? ??????

- beliebte Lage
- Architektenhaus
- vollständig unterkellert
- großzügige Raumaufteilung
- hochwertige Ausstattung
- 2025 vollständig renoviertes Badezimmer mit modernen, hellen Wandfliesen, Badewanne, Dusche und WC
- Gäste-WC
- edler Marmor
- Eichenparkettboden
- Einbauküche mit Speisekammer
- Esszimmer
- Ankleide
- Wohnzimmer mit Kaminkassette
- Einbauschränke aus edlem Holz
- Galerie im Obergeschoss
- Terrasse mit offenem Kamin
- weitläufiges Grundstück
- Garage (Einfahrtshöhe von 1,80 m)
- Glasfaseranschluss
- Modernisierung 2022 - 2025
- sofort verfügbar

????????? ??????????: 25122117 - 86391 Stadtbergen – Stadtbergen

## ??? ??? ??? ??????????

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen, gehobenen Wohngegend von Stadtbergen – einer der begehrtesten Vororte im Westen von Augsburg. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, ansprechenden Gärten und einem harmonischen Wohnumfeld, das ein hohes Maß an Privatsphäre und Lebensqualität bietet.

Die Nähe zu weitläufigen Grünflächen und Naherholungsgebieten schafft eine angenehme Balance zwischen urbanem Leben und naturnaher Erholung. Gleichzeitig ist das Stadtzentrum von Augsburg in wenigen Minuten erreichbar, wodurch eine ideale Anbindung an Kultur, Gastronomie, Einkaufsmöglichkeiten und das städtische Leben besteht.

Familien profitieren von der hervorragenden Infrastruktur mit Schulen, Kindergärten und Sportheinrichtungen in unmittelbarer Umgebung. Auch der tägliche Bedarf ist durch nahegelegene Geschäfte und Dienstleister bequem gedeckt.

Die ausgezeichnete Verkehrsanbindung – sowohl mit dem Auto über die B17 und die Autobahn A8 als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln – macht den Standort zudem attraktiv für Pendler und Berufstätige.

Insgesamt verbindet diese Lage exklusives Wohnen in ruhiger Umgebung mit einer idealen Nähe zu Augsburg und einer hohen Lebensqualität

???????? ?????: 25122117 - 86391 Stadtbergen – Stadtbergen

## ????? ????????????

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 24.8.2032.

Endenergiebedarf beträgt 229.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1967.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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

???????? ?????: 25122117 - 86391 Stadtbergen – Stadtbergen

????????????? ??????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ????:

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)

???? ?????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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