

Bobingen

Einzigartiges Einfamilienhaus mit schöner Raumaufteilung und großzügigem Grundstück

????????? ??????????: 23122013_1



www.von-poll.com

???? ??????: 870.000 EUR • ??????????: ca. 155,42 m² • ?????????: 8 • ?????? ????: 1.701 m²

???????? ??????????: 23122013_1 - 86399 Bobingen

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

???????? ??????????: 23122013_1 - 86399 Bobingen

?? ??? ??????

???????? ??????????	23122013_1	????? ???????	870.000 EUR
????????????	ca. 155,42 m ²	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	????????????????
???????????????? ???	?????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????????	8	??????????	?????????
???????????????? ???	5	????????????????	
????????????	2	????????????????????????	ca. 0 m ²
????? ?????????????	1976	??????	
?????? ?????????????	2 x ???????	????????	?????????, WC ?????????????, ????????, ?????????

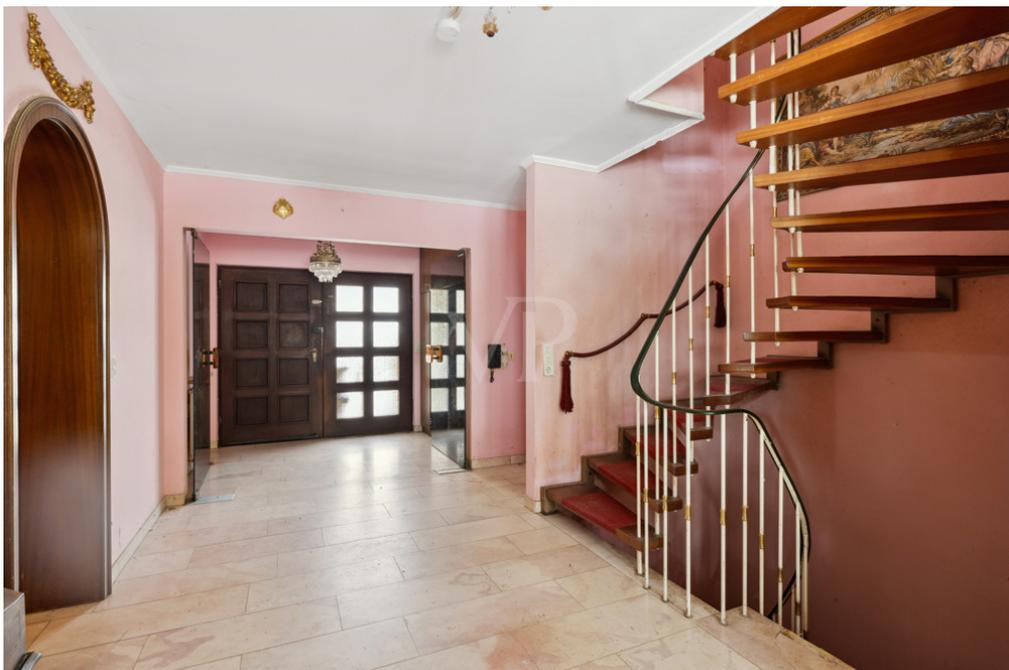
???????? ??????????: 23122013_1 - 86399 Bobingen

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ???????????	OEL	????????? ??????? ?????????????	171.00 kWh/m ² a
????????????? ????????????????? ????????? ???	13.03.2033	????????????? ????????????????? ?????????????	F
????? ???????????	?????		

???????? ??????????: 23122013_1 - 86399 Bobingen

?? ?????????



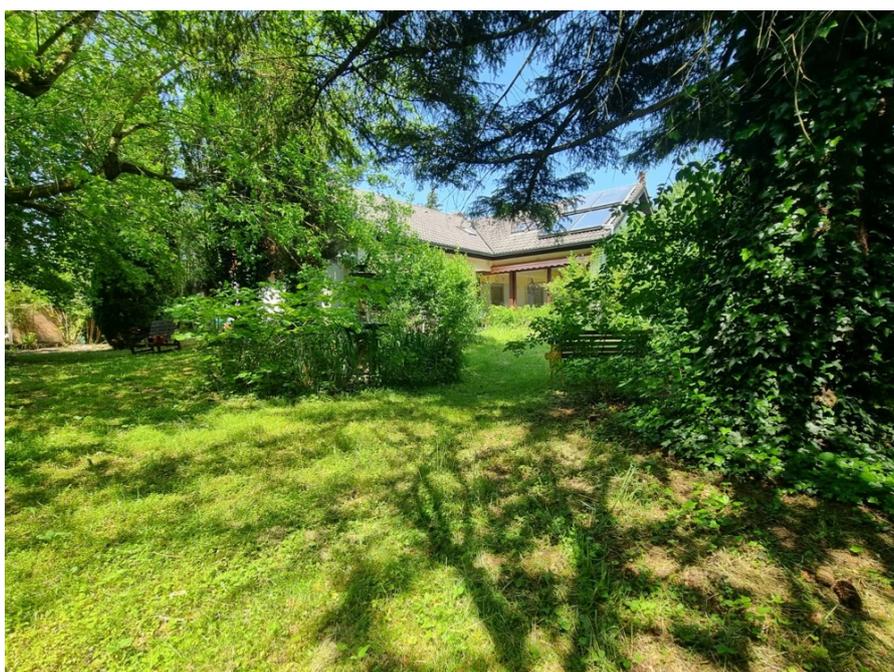
???????? ??????????: 23122013_1 - 86399 Bobingen

?? ?????????



???????? ??????????: 23122013_1 - 86399 Bobingen

?? ?????????



???????? ??????????: 23122013_1 - 86399 Bobingen

?? ?????????

Capital

MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2023

Top-Makler Augsburg

★★★★★

Höchstnote für

von Poll Immobilien

IM TEST: 3.169 Makler GÜLTIG BIS: 10/24



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

???????? ??????????: 23122013_1 - 86399 Bobingen

?? ?????????



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

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com/augsburg

???????? ??????????: 23122013_1 - 86399 Bobingen

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

Dieses geräumige Anwesen mit weitläufigem Garten in Bobingen wird Sie begeistern. Das Haus ist hervorragend für Familien geeignet und bietet Ihnen auf einer Grundstücksfläche von ca. 1.701 m² viel Freiraum. Mit Liebe zum Detail und planerischem Geschick ist die stilvolle Immobilie erbaut worden. Vom Entrée gelangen Sie in den offenen Wohn- und Essbereich, welcher sich aufgrund der großen Fensterelemente sehr hell und einladend präsentiert. Angrenzend befindet sich der Kochbereich. Drei gut geschnittene weitere Räumlichkeiten können sowohl als Schlafzimmer, als auch als Arbeitszimmer genutzt werden. Das Gäste-WC sowie ein Badezimmer mit Badewanne machen diese Etage komplett. Der weitläufige Außenbereich mit Pool ist das Highlight des Hauses. Der uneinsehbare Garten bietet Ihnen viel Privatsphäre und Ruhe. Hier können Sie im Sommer entspannen und den Blick ins Grüne genießen. Über die offene Treppe im Eingangsbereich gelangen Sie in das ausgebaute Dachgeschoss. Zwei Schlafzimmer sowie ein großer Wohnraum stehen Ihnen hier zur Verfügung. Das Tageslichtbadezimmer ist mit einer Badewanne, einem Bidet und einem Waschbecken ausgestattet. Ein separates WC mit Waschbecken befindet sich unmittelbar neben dem Badezimmer. Der nach Süd-Westen ausgerichtete Balkon bietet Ihnen einen Rückzugsort vom stressigen Alltag. Dieses Einfamilienhaus ist vollständig unterkellert und bietet Ihnen neben der Waschküche und dem Heizraum weitere Räumlichkeiten zur freien Gestaltung. Zwei Einzelgaragen runden dieses ansprechende Immobilienangebot ab. Sollten wir Ihr Interesse geweckt haben, so freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme über das Kontaktformular. Wir bitten Sie um Verständnis dafür, dass ausschließlich Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift, Telefonnummer, E-Mailadresse) bearbeitet werden können.

???????? ??????????: 23122013_1 - 86399 Bobingen

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

- großer Wohn-/Essbereich
- gute Raumaufteilung
- ausgebautes Dachgeschoss
- voll unterkellert
- 2 Badezimmer
- 2 Gäste-WCs
- großer Garten
- Pool
- Terrasse
- Balkon
- 2 Garagen
- Mit Renovierungsbedarf

???????? ??????????: 23122013_1 - 86399 Bobingen

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

Die Stadt Bobingen mit seinen rund 17.000 Einwohnern, ca. 13 km südlich von Augsburg gelegen, bietet ein abwechslungsreiches kulturelles Angebot sowie vielfältige Freizeit-, Sport- und Erholungsmöglichkeiten. Im engeren Umfeld finden Sie Banken, Ärzte und weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs - auch eine rasche Anbindung durch den Bahnhof und die guten Busverbindungen sind gewährleistet. Von hier aus gelangt man mit der Regionalbahn in nur 12 Min. zum Augsburger Hauptbahnhof; Kindertagesstätten, Kindergärten und eine Schule befinden sich in bequemer Reichweite. Die in kurzer Entfernung erreichbare B17 bietet dem Pendler Anbindung an die A8 München-Stuttgart oder in südlicher Richtung nach Landsberg am Lech sowie die A 96 nach Lindau. Fahrrad- und Feldwege verlaufen in alle Richtungen und laden zum Spaziergehen, Wandern und Fahrradfahren ein.

???????? ??????????: 23122013_1 - 86399 Bobingen

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.3.2033. Endenergiebedarf beträgt 171.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1976. Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

???????? ??????????: 23122013_1 - 86399 Bobingen

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

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

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse Augsburg

E-Mail: augsburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com