

Augsburg - Spickel-Herrenbach

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

Αριθμός ακινήτου: 25122026

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 1.400.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 300 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 9 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 1.069 m<sup>2</sup>

**Αριθμός ακινήτου: 25122026 - 86161 Augsburg - Spickel-Herrenbach**

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

Αριθμός ακινήτου: 25122026 - 86161 Augsburg - Spickel-Herrenbach

?? ??? ?????

|                   |                                                      |                      |                                                                                         |
|-------------------|------------------------------------------------------|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| ??????? ????????  | 25122026                                             | ???? ??????          | 1.400.000 EUR                                                                           |
| ??????????        | ca. 300 m <sup>2</sup>                               | ?????                | ??????????                                                                              |
| ????? ??????      | ????????????? ?????                                  |                      | ??????????????                                                                          |
| ????????          | 9                                                    | ??????????           | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises   |
| ????????? ???     | 6                                                    |                      |                                                                                         |
| ?????????         |                                                      |                      |                                                                                         |
| ?????????         | 3                                                    |                      |                                                                                         |
| ???? ???????????  | 1969                                                 | ???????? ??????????? | ??????                                                                                  |
| ????? ??????????? | 2 x ?????????? ?????<br>????????????, 2 x<br>??????? | ??????               | ???????, WC<br>????????????, ??????,<br>??????,<br>??????????????<br>????????, ???????? |

Αριθμός ακινήτου: 25122026 - 86161 Augsburg - Spickel-Herrenbach

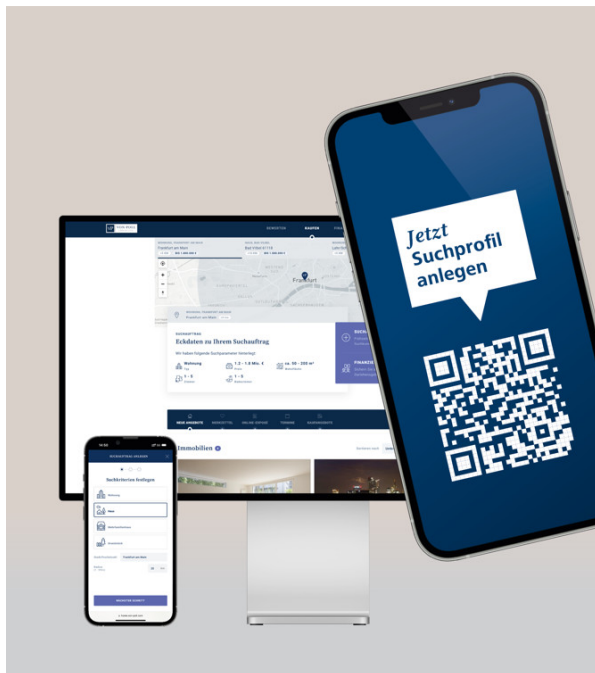
?????????? ??????????

|                                                   |                      |
|---------------------------------------------------|----------------------|
| ??????????<br>??????????                          | ????????? ?????????? |
| ????? ???????????                                 | ??????               |
| ?????????????<br>????????????????<br>???????? ??? | 09.03.2035           |
| ????? ???????????                                 | ??????               |

|                                                                            |                |
|----------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ????????????????<br>??????????                                             | BEDARF         |
| ???????? ???????<br>??????????                                             | 332.10 kWh/m²a |
| ?????????<br>?????????????<br>??????????                                   | H              |
| ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>????????????<br>???????????????? | 1969           |

Αριθμός ακινήτου: 25122026 - 86161 Augsburg - Spickel-Herrenbach

?? ????????



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte 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

**Αριθμός ακινήτου: 25122026 - 86161 Augsburg - Spickel-Herrenbach**

**?? ???????**



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 Bäckergerasse | 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)

Αριθμός ακινήτου: 25122026 - 86161 Augsburg - Spickel-Herrenbach

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

???? ? ????????? ????? ?????????? ?? ??? ??? ??? ????????????? ????????????? ?????????  
??? ????????????????? - ??? ?????????????? ??? ?????? ?????????? ??????. ?? ????????? 300 ?.. ?????  
?????????? ?? ??? ?????????????? ?????????? ????????? 1.170 ?.., ?? ????????? ?????????? ??????  
???? ??? ?????????? ?????? ??????????. ?????? ?????????? ??? ?????? ?????? ?? ????????? ???  
????????? ?????????????? ??????????????????, ?? ?????? ??? ?????????? ?????????? ????. ? ??????????  
???????????, ?? ?????????? ?????????? ??? ? ?????????????????? ?????????? ??????????? ????? ?? ??????  
??? ?????????????? ?????????? ??? ?????? ?????????????????? ?????????? ??? ??????????. ??????????  
?????????????????? ?? ?????????? ?????????? ??????: ? ??? ? ?????????????????? ?? ???  
????????????????????? ??????, ?? ?????????? ?????????? ??? ??? ?????????? ??????????????. ? ?????????  
?????????????? ??? ?????????? ?????????? ?? ?????????????? ??????????????? ?????????, ?????????? ???  
????????? ?????????? ? ?????? ?????????? ?? ?????????????????? ?????????? ??? ??????. ? ?????? ??????????  
?????????? ?????? ?????????, ??????? ?????????? ??? ?????????? ??????? ??? ?????????????? ???  
????????????? ?????????????? ??????????. ??? ?? ??????, ?????? ?????? ?????????? ?????? ??????????  
?????, ? ??????? ?????????? ?????? ??????? ??? ??????? ?????? ??? ?????????? ?????? ?????????????.  
????? ?????? ??????, ?????? ?????????? ?????????????? ?????????????????? ?? ?? ?????????????? ??? ??  
????????????????? ?????????? ??????. ? ?????????????????? ??????? ?????????????? ??? ?????????? ??????  
?????????????, ? ?????????? ?? ?? ?????? ??? ??????????. ?????????????? ?????????? ?? ??? ?????? ???  
?????????????????: ??? ? ??? ? ?????????????? ??????????????????, ?????????? ??? ?????????????? ?????? ???  
????? ?????????????????????? ??????????????????. ?????? ?????????????? ?????????????????? ??????????????????  
???? ?? ?????? ??????????????, ?????????????????? ?????? ?????????????? ?? ?????????????? ??? ??????  
????????? ??? ??????????, ?????????????????????? ?????????????? ?? ?????????? ?????????? ??????????. ????  
????????????? ??? ??? ?????????????????? ?????????????????? ?????????? ?????? ??? ??? ?????? ??????????????  
????????, ?????? ?? ?????? ?????????????????????? ??? ?????????? ?????? ?????????? ?????? ??? ?? ??????  
?????.

**Αριθμός ακινήτου: 25122026 - 86161 Augsburg - Spickel-Herrenbach**

**????????????? ??? ????????**

- beliebte Lage
- großzügige Raumaufteilung
- Einbauküche
- individuelle Einbauten des bekannten Innenarchitekten Robert Hummel
- offener Kamin
- 2 Bäder En Suite
- 3. Bad im Dachgeschoss
- Sauna
- renovierungsbedürftig
- 3 Balkone
- 2 Terrassen
- Pool kann reaktiviert werden
- Doppelgarage + 2 zusätzliche Stellplätze davor
- weitläufiger Garten
- derzeit vermietet

**Αριθμός ακινήτου: 25122026 - 86161 Augsburg - Spickel-Herrenbach**

**??? ??? ??? ?????????**

Das charmante Einfamilienhaus befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen Augsburgs – im Stadtteil Spickel. Geprägt von eleganten Villen, großzügigen Gärten und einer hervorragenden Infrastruktur, bietet Spickel eine perfekte Mischung aus urbanem Komfort und naturnahem Wohnen.

#### **Idyllische Umgebung & Natur**

Direkt angrenzend an den Siebentischwald, eine der größten Grünanlagen Augsburgs, lädt die Umgebung zu ausgedehnten Spaziergängen, Radtouren und erholsamen Stunden in der Natur ein. Die Nähe zum Zoo Augsburg sowie zum Botanischen Garten macht diesen Stadtteil besonders attraktiv für Familien und Naturliebhaber.

#### **Beste Infrastruktur & Anbindung**

Trotz der ruhigen und grünen Lage ist die Innenstadt von Augsburg nur wenige Minuten entfernt. Mit der Straßenbahnlinien 6 sowie einer ausgezeichneten Busanbindung (Linie 32) gelangen Sie schnell und bequem ins Stadtzentrum. Über die nahegelegene B17 besteht zudem eine ideale Anbindung an die Autobahn A8 in Richtung München und Ulm.

#### **Exklusive Wohnqualität**

Spickel zeichnet sich durch eine hohe Wohnqualität aus. Schulen, Kindergärten, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Zudem bieten verschiedene Restaurants, Cafés und Freizeitmöglichkeiten ein gehobenes und familienfreundliches Umfeld.

**Αριθμός ακινήτου: 25122026 - 86161 Augsburg - Spickel-Herrenbach**

**????? ????????????**

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.3.2035.

Endenergiebedarf beträgt 332.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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.

**Αριθμός ακινήτου: 25122026 - 86161 Augsburg - Spickel-Herrenbach**

**?????????? ??????????????**

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

**Gabriele Gräf**

**Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse, 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)**