

Augsburg – Bärenkeller

Attraktive Wohnlage mit Potenzial – sanieren oder neu bauen

???????? ?????: 25122047_1



www.von-poll.com

???? ?????: 345.000 EUR • ??????: ca. 115 m² • ?????: 7 • ????? ??: 553 m²

??????? ?????????: 25122047_1 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ??????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ??????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 25122047_1 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

?? ??? ??????

???????? ??????????	25122047_1	????? ???????	345.000 EUR
???????????	ca. 115 m²	???????????	Käuferprovision
?????????	7		beträgt 3,57 % (inkl.
???????????	4		MwSt.) des
???????????			beurkundeten
???????????	2	?????????	Kaufpreises
????? ??????????????	1938	???????????	?????????
?????? ??????????????	1 x ????????????	?????????	?????????, WC
	?????? ??????????????,		?????????????, ??????
	1 x ????????		

??????? ?????????: 25122047_1 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

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

?????????? ??????????	?????????? ???????? ??????????	????????????????? ??????????	BEDARF
????? ???????????	?????????	???????? ??????? ??????????	345.40 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	16.04.2035	?????????? ?????????????? ??????????	H
????? ???????????	??????????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1938

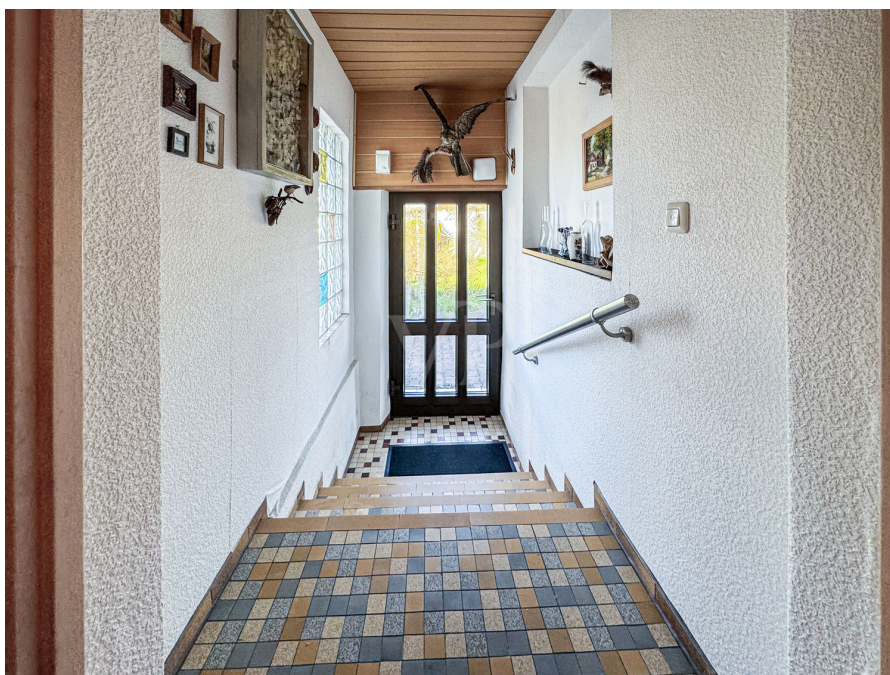
???????? ?????????: 25122047_1 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

?? ????????



???????? ?????????: 25122047_1 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

?? ?????????



???????? ??: 25122047_1 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

?? ???????



VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

???????? ??????????: 25122047_1 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

?? ?????????



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 Bäckerstraße | 86150 Augsburg | augsburg@von-poll.com

??????? ?????????: 25122047_1 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

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

Diese Doppelhaushälfte überzeugt durch ihre ruhige und zugleich beliebte Lage in unmittelbarer Nähe zu den Feldern sowie durch ihr vielfältiges Gestaltungspotenzial. Hier haben Sie ideale Voraussetzungen, um ein Zuhause ganz nach den eigenen Vorstellungen zu schaffen – sei es durch Modernisierung, stilvolle Anpassungen oder eine komplette Neugestaltung.

Das harmonische Wohnumfeld mit gewachsener Nachbarschaft vermittelt ein angenehmes Lebensgefühl und unterstreicht die besondere Wohnqualität dieser Immobilie.

Eine seltene Gelegenheit, ein Haus in gefragter Lage zu erwerben und es nach eigenen Wünschen zu gestalten.

??????? ?????????: 25122047_1 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

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

- ruhige und zugleich beliebte Wohnlage
- funktionale und durchdachte Raumaufteilung
- Terrasse
- Garage
- Nähe zu den Feldern mit hohem Erholungswert
- harmonisches Wohnumfeld mit gewachsener Nachbarschaft
- Raum für eigene Gestaltungen

??????? ?????????: 25122047_1 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

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

Zentral und ruhig gelegen, nahe der Westlichen Wälder liegt der Stadtteil Bärenkeller im Westen von Augsburg. Hier sind Sie schnell im Grünen, und auch in der Stadt bzw. auf der Autobahn Richtung München oder Ulm.

Das Uniklinikum ist nur 3,5 km entfernt und ist schnell erreichbar, auch die B 17 Richtung Süden als auch die Autobahn A8.

In der näheren Umgebung befinden sich fußläufig alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen wie Ärzte, Geschäfte, Kindergärten, Schulen, Kirchen etc..

??????? ?????????: 25122047_1 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.4.2035.

Endenergiebedarf beträgt 345.40 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1938.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

???????? ??????????: 25122047_1 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

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

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

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse, 86150 Augsburg

Tel.: +49 821 - 50 89 062 1

E-Mail: augsburg@von-poll.com

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

www.von-poll.com