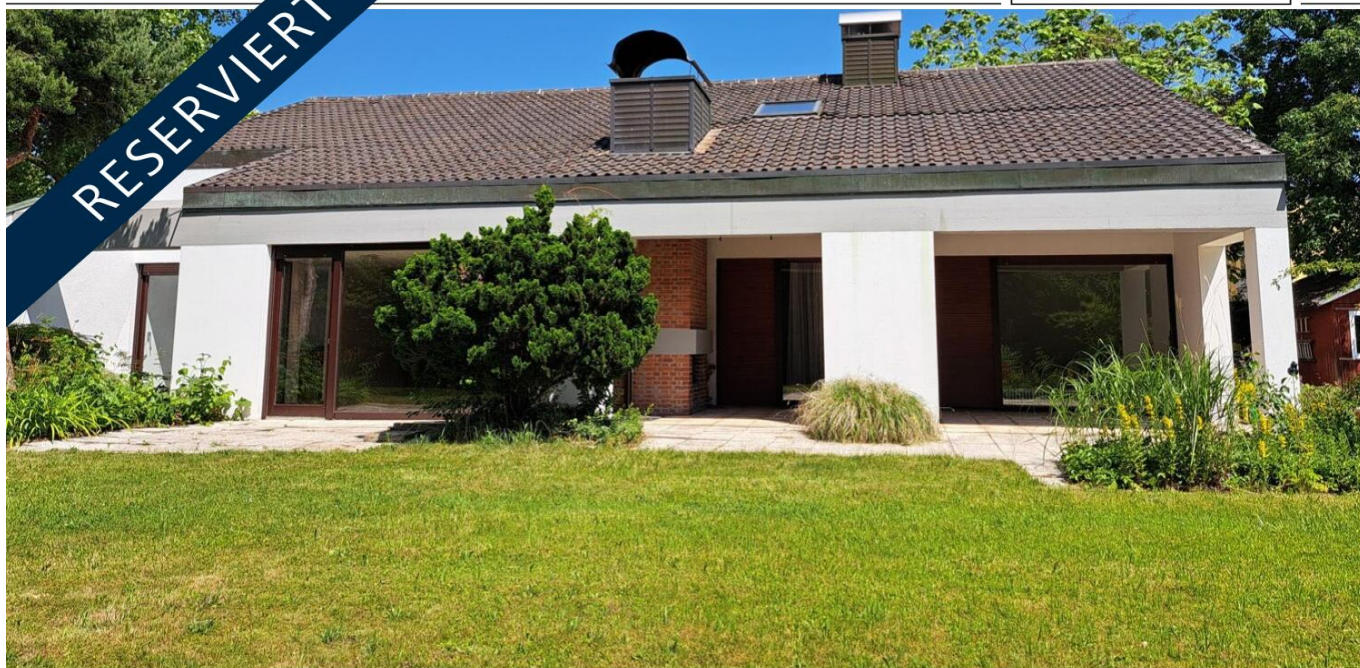


Stadtbergen – Stadtbergen

## FOGLALT: Tágas, építész által tervezett ház álomtelken, keresett helyen Stadtbergenben

VP azonosító: 25122117

RESERVIERT



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

BÉRELETI DÍJ: 2.600 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 243 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 10 • FÖLDTERÜLET: 1.384 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25122117 - 86391 Stadtbergen – Stadtbergen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25122117 - 86391 Stadtbergen – Stadtbergen

## Áttekintés

|                       |            |
|-----------------------|------------|
| VP azonosító          | 25122117   |
| Hasznos lakótér       | ca. 243 m² |
| Teto formája          | Nyeregteto |
| Szobák                | 10         |
| Hálósobák             | 5          |
| Fürdoszobák           | 2          |
| Építés éve            | 1967       |
| Parkolási lehetőségek | 1 x Garázs |

|                      |                                                                       |
|----------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| Bérleti díj          | 2.600 EUR                                                             |
| További költségek    | 210 EUR                                                               |
| Ház                  | Családi ház                                                           |
| Kivitelezési módszer | Szilárd                                                               |
| Felszereltség        | Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha |

VP azonosító: 25122117 - 86391 Stadtbergen – Stadtbergen

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Olaj          |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 24.08.2032    |
| Energiaforrás                                     | Olaj          |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 229.70 kWh/m²a             |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | G                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1967                       |



VP azonosító: 25122117 - 86391 Stadtbergen – Stadtbergen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25122117 - 86391 Stadtbergen – Stadtbergen

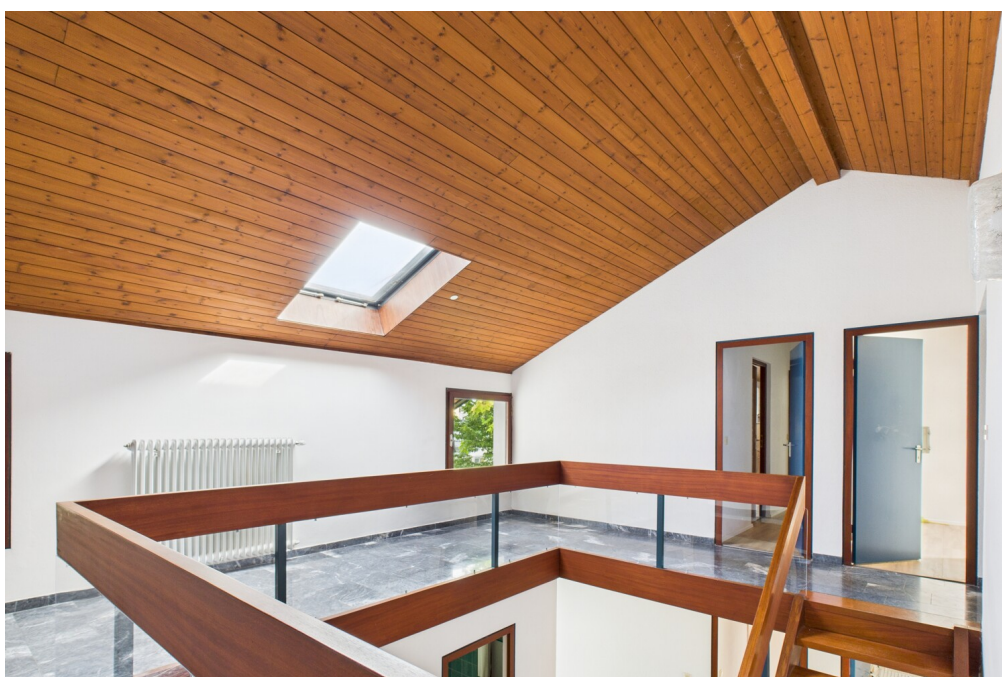
## Az ingatlan





VP azonosító: 25122117 - 86391 Stadtbergen – Stadtbergen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25122117 - 86391 Stadtbergen – Stadtbergen

## Az ingatlan





VP azonosító: 25122117 - 86391 Stadtbergen – Stadtbergen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25122117 - 86391 Stadtbergen – Stadtbergen

## Az ingatlan





VP azonosító: 25122117 - 86391 Stadtbergen – Stadtbergen

## Az ingatlan



**VP 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

VP azonosító: 25122117 - 86391 Stadtbergen – Stadtbergen

## Az ingatlan



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  
IN THE WORLD

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



VP azonosító: 25122117 - 86391 Stadtbergen – Stadtbergen

## Az első benyomás

Stadtbergen csendes és keresett helyén, egy tágas, építész által tervezett ház várja Önt egy nagyméretű, idilli telken, ahol a város találkozik a vidékkel. Az építészlet letisztult vonalakkal, világos szobákkal és kiváló minőségű anyagokkal nyugodt le. A galériás és márványpadlós elosztó alkotja az otthon lenyugodó szívét. A tágas nappali és étkező új padlóval, valamint a teraszra és kertre közvetlen kijárással rendelkező világos nappali nyitott és hívogató légkört teremt. A földszinten egy modern fürdőszoba, nemes fából készült beépített szekrények és egy tágas hálószoba teszi teljessé a lakhatási koncepciót. Az emeleten további négy szoba és egy plusz fürdőszoba található – ideális család, dolgozószoba vagy vendégek számára. A padlás és a teljes pince további hasznos területet biztosít. A gondozott telek nagy kocsifelhajtóval, kovácsoltvas kapuval és természetes kerttel teszi teljessé ezt a kivételes ingatlant.

VP azonosító: 25122117 - 86391 Stadtbergen – Stadtbergen

## Részletes felszereltség

- 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

VP azonosító: 25122117 - 86391 Stadtbergen – Stadtbergen

## Minden a helyszínról

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 Sporteinrichtungen 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



VP azonosító: 25122117 - 86391 Stadtbergen – Stadtbergen

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis 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.

VP azonosító: 25122117 - 86391 Stadtbergen – Stadtbergen

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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