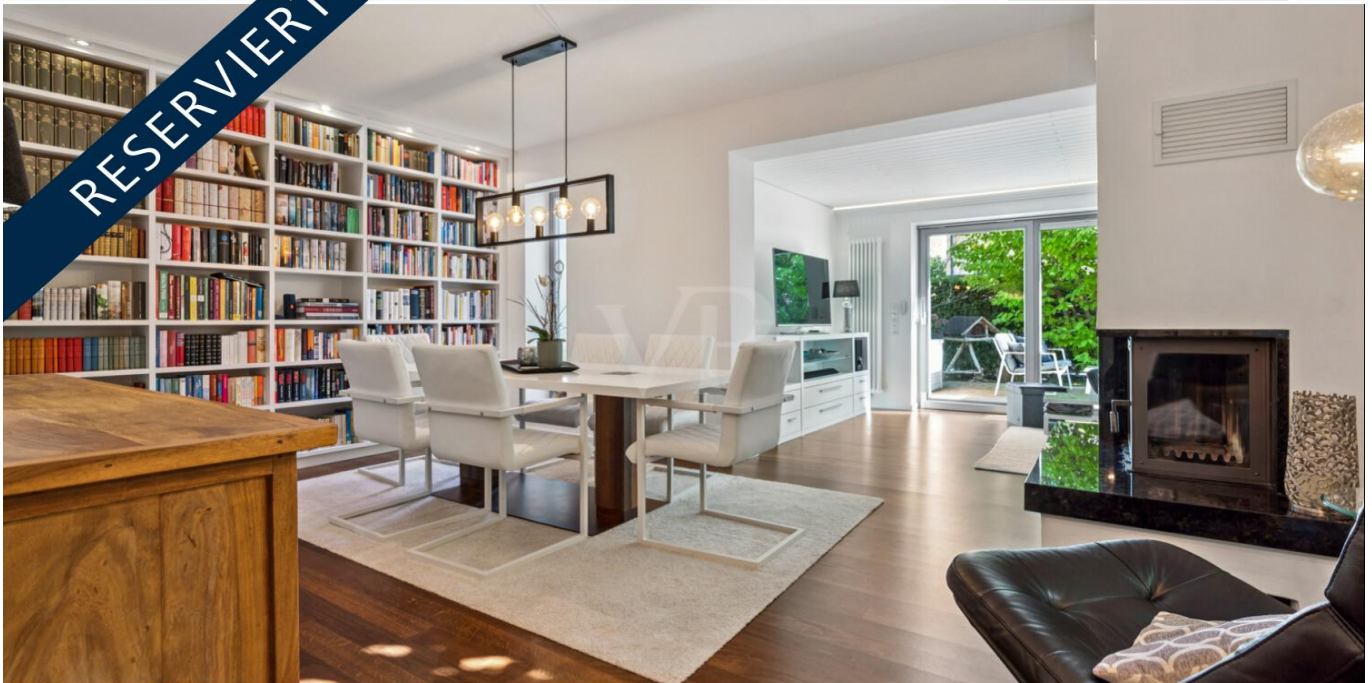


Augsburg – Bärenkeller

FOGLALT: Exkluzív A+ kategóriás családi ház - modern és azonnal költözhető

VP azonosító: 25122134

RESERVIERT



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 1.100.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 170 m² • SZOBÁK: 6.5 • FÖLDTERÜLET: 885 m²

VP azonosító: 25122134 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

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

VP azonosító: 25122134 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

Áttekintés

| | |
|-----------------------|--------------------------|
| VP azonosító | 25122134 |
| Hasznos lakótér | ca. 170 m ² |
| Teto formája | Nyeregteto |
| Szobák | 6.5 |
| Hálósobák | 4 |
| Fürdoszobák | 2 |
| Építés éve | 1958 |
| Parkolási lehetőségek | 4 x Felszíni parkolóhely |

| | |
|----------------------|---|
| Vételár | 1.100.000 EUR |
| Ház | Családi ház |
| Jutalék | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Az ingatlan állapota | Korszerusított |
| Kivitelezési módszer | Szilárd |
| Felszereltség | Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat |

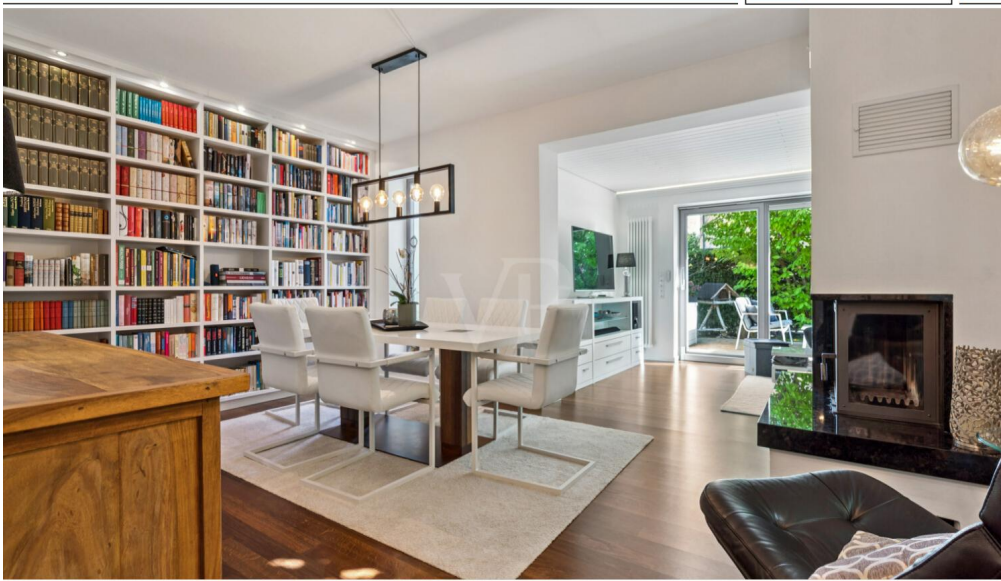
VP azonosító: 25122134 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

Áttekintés: Energia adatok

| | | | |
|--|---------------|---|----------------------------|
| Energiaforrás | Elektromosság | Energiatanúsítvány | Energetikai tanúsítvány |
| Energia tanúsítvány érvényességének lejárata | 22.10.2035 | Teljes energiaigény | 23.10 kWh/m ² a |
| Energiaforrás | Hoszivattyú | Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány | A+ |
| | | Építési év az energiatanúsítvány szerint | 1958 |

VP azonosító: 25122134 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

Az ingatlan



www.von-poll.com



www.von-poll.com

VP azonosító: 25122134 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

Az ingatlan



VP azonosító: 25122134 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

Az ingatlan



VP azonosító: 25122134 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

Az ingatlan



VP azonosító: 25122134 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

Az ingatlan



VP azonosító: 25122134 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

Az ingatlan



VP azonosító: 25122134 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

Az ingatlan



VP azonosító: 25122134 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

Az ingatlan



VP azonosító: 25122134 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

Az ingatlan



VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

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: 25122134 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

Az ingatlan



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

VP azonosító: 25122134 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

Az első benyomás

Egy zsákutca végén található ez a kivételes családi ház, amely bőséges teret, nyugalmat és magánéletet kínál. A nagyméretű telken fekvő ingatlan jól megtervezett elrendezéssel, modern építészettel és kiváló minőségű kivitelezéssel büszkélkedhet. A házban hat tágas szoba, két modern fürdőszoba és számos kényelmi részlet található, amelyek fokozzák a mindennapi életet. A nagyméretű ablakok világos és barátságos légkört teremtenek, zökkenőmentesen ötvözve a belső és külső tereket. A modern felszereltség a legmagasabb színvonalat is kielégíti: elegáns padlóburkolat, prémium fürdőszobák, kifinomult világítási koncepciók, különféle beépített funkciók, stílusos konyha és harmonikus színvilág exkluzív jelleget kölcsönöznek az egész háznak. Minden részletet gondosan átgondoltak – mind a funkcionális, mind az esztétikai szempontból. A ház egy körülbelül 900 m²-es, teljesen parkosított telken fekszik, amely mind a kertészkedők, mind a nyitott tereket kedvelők számára vonzó. Itt élvezheti az alacsony karbantartást igénylő kertet, miközben a gyerekeknek rengeteg helyük van játszani. Egy úszómedence is könnyen integrálható a kertbe. Három tágas terasz tökéletes helyszínt biztosít a nyugodt grillezéshez, társasági összejövetelekhez, vagy egyszerűen csak csendes órákhoz privát környezetben. Az ingatlan ötvözi az eleganciát és a kényelmet, és elhelyezkedésének köszönhetően kiváló közlekedési kapcsolatokat kínál a városközponttal, az autópályával és a környékkel. Igazi álomotthon azok számára, akik valami különlegeset keresnek, és akik értékelik a minőséget, a stílust és az életminőséget.

VP azonosító: 25122134 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

Részletes felszereltség

- ruhige Sackgassenlage
- großzügiges, komplett eingewachsenes Grundstück mit viel Privatsphäre
- gut durchdachtes Wohnkonzept
- hochwertige Ausstattung
- Einbauküche mit viel Stauraum
- zahlreiche Einbauten
- bodentiefe Fenster im Erdgeschoss
- elektrische Jalousien
- moderne Beleuchtung
- 2 Bäder
- Wäscheabwurfschacht in beiden Bädern
- Fußbodenheizung in beiden Bädern, im WZ, Eingangsbereich und Keller
- Luft-Wärmepumpe mit Elektro-Zusatzheizung und Wärmepumpenspeicher
- Holzterrasse auf 3 Seiten des Hauses
- zahlreiche, schaltbare Außensteckdosen
- 2 freistehende Beschattungsanlagen
- Dachterrasse
- Kamin
- voll unterkellert mit Hobby-/ Fitnessraum, Werkstatt, HWR und Vorratsraum
- begehbare Dachboden mit eingebauten Stauflächen
- 4 Freiplätze
- Ladesäule für E-Autos
- Photovoltaikanlage mit 11 kW Speicher und Notstromfunktion
- bezugsfertig bis Ende des Jahres

VP azonosító: 25122134 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

Minden a helyszínról

Der Stadtteil Bärenkeller im Nordwesten von Augsburg überzeugt durch eine gelungene Kombination aus urbaner Infrastruktur und angenehmem Wohnumfeld. Er grenzt südlich an Kriegshaber, westlich an die Stadt Neusäß und nördlich an Gersthofen.

Dank der sehr guten Verkehrsanbindung lassen sich sowohl die Augsburger Innenstadt als auch wichtige regionale Ziele schnell und unkompliziert erreichen – sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem Auto. Über die nahegelegenen Hauptverkehrsstraßen sowie die B17 besteht zudem eine zügige Verbindung zu den Autobahnen A8 und A96.

Die Infrastruktur ist hervorragend: Apotheke, Ärzte, Sparkasse, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe und machen den Stadtteil besonders attraktiv für Familien. Eine abwechslungsreiche Gastronomieszene mit traditioneller bayerischer Küche sowie internationalen Spezialitäten sorgt zusätzlich für hohe Lebensqualität.

Zahlreiche Grünflächen und gepflegte Parkanlagen in der Umgebung laden zu Spaziergängen, Freizeitaktivitäten und Erholung im Freien ein – ein idealer Ort für alle, die stadtnahes Wohnen mit einem ruhigen Umfeld verbinden möchten.

VP azonosító: 25122134 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 22.10.2035.
Endenergiebedarf beträgt 23.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1958.
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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.

VP azonosító: 25122134 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergasse, 86150 Augsburg

Tel.: +49 821 - 50 89 062 1

E-Mail: augsburg@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com