

Augsburg – Spickel-Herrenbach

# Tágas életerek egy keresett helyen

VP azonosító: 25122026



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

VÉTELÁR: 1.495.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 300 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 9 • FÖLDTERÜLET: 1.069 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25122026 - 86161 Augsburg – Spickel-Herrenbach

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

VP azonosító: 25122026 - 86161 Augsburg – Spickel-Herrenbach

## Áttekintés

VP azonosító	25122026
Hasznos lakótér	ca. 300 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	9
Hálósobák	6
Fürdoszobák	3
Építés éve	1969
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs

Vételár	1.495.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Úszómedence, Szauna, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25122026 - 86161 Augsburg – Spickel-Herrenbach

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	09.03.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	332.10 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1969



VP azonosító: 25122026 - 86161 Augsburg – Spickel-Herrenbach

## Az ingatlan





VP azonosító: 25122026 - 86161 Augsburg – Spickel-Herrenbach

## Az ingatlan





**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

VP azonosító: 25122026 - 86161 Augsburg – Spickel-Herrenbach

## 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**

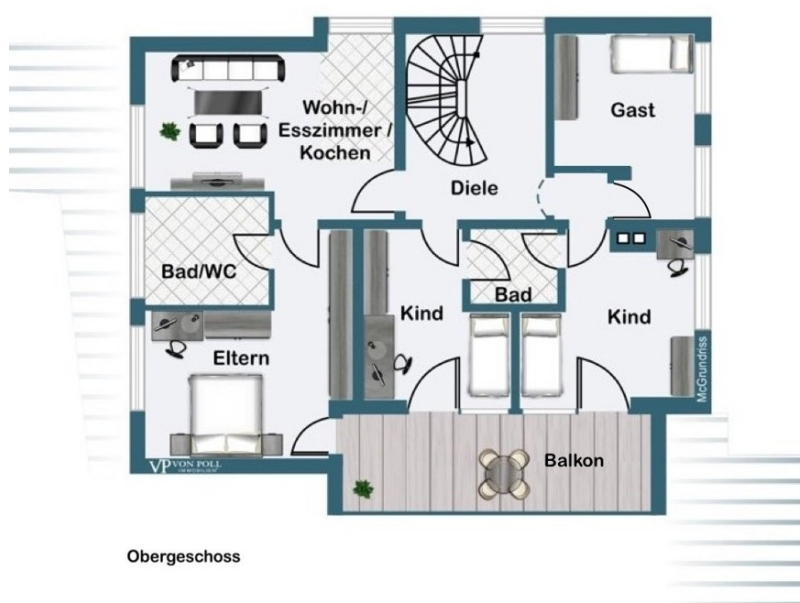
Shop Augsburg | Werbhausgasse 2, Eingang Bäckerstraße | 86150 Augsburg | [augsburg@von-poll.com](mailto:augsburg@von-poll.com)

*Leading* REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD

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

VP azonosító: 25122026 - 86161 Augsburg – Spickel-Herrenbach

## Alaprajzok



Obergeschoss

Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.



VP azonosító: 25122026 - 86161 Augsburg – Spickel-Herrenbach

## Az első benyomás

Ez a tágas villa Augsburg egyik legkeresettebb lakóövezetében, a lombos és nyugodt Spickel negyedben található. A nagyjából 1170 m<sup>2</sup>-es nagyméretű telken elterülő, körülbelül 300 m<sup>2</sup>-es lakótérrel az ingatlan bőséges teret kínál az egyéni lakhatási elképzelések megvalósításához. Bárki, aki stílusos, bájos és nagy modernizációs potenciállal rendelkező otthont keres, egyedülálló lehetőséget talál itt. A kiváló elhelyezkedés, a tágas szobák és az építészeti minőség teszi ezt az ingatlant igazi kincssé az igényes ingatlanrajongók számára. Időtlen építészet sokoldalú felhasználási lehetőségekkel: A villa jól megtervezett alaprajzzal, világos szobákkal és tágas hangulattal nyugoz le. A rugalmas elrendezés ideálissá teszi luxus családi otthonnak, többgenerációs rezidenciának vagy stílusos, dolgozószobával is rendelkező lakásnak. A nappali magas mennyezettel, nagy ablakokkal és nyitott alaprajzzal rendelkezik, amely kellemes lakókörnyezetet teremt. A nappaliból közvetlenül a hatalmas kertbe juthatunk, amely idős fákkal és rengeteg hellyel büszkélkedhet az egyéni tereprendezési ötletek számára. Az emeleten számos tágas hálószoba lenyűgöző világosságával és nagy méretével. Az átalakított tetőtér két további lakóteret kínál, mindegyikhez saját erkély tartozik. Felújítás az Ön igényei szerint: Bár a villa modernizációt igényel, kiváló alapot biztosít egy személyre szabott átalakításhoz. Számos eredeti jellemző az építés évéből származik, lehetővé téve a vásárlók számára, hogy megőrizzék az ingatlan eredeti báját, miközben a modern életszínvonalat is beépítik. Akár exkluzív családi otthonról, akár stílusos befektetési ingatlanról van szó, ez a ház befektetés az életminőségbe és a tartós értékbe.

VP azonosító: 25122026 - 86161 Augsburg – Spickel-Herrenbach

## Részletes felszereltség

- 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

VP azonosító: 25122026 - 86161 Augsburg – Spickel-Herrenbach

## Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25122026 - 86161 Augsburg – Spickel-Herrenbach

## További információ / adatok

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.



VP azonosító: 25122026 - 86161 Augsburg – Spickel-Herrenbach

## 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)