

Augsburg – Spickel-Herrenbach

## Tágas életterek 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 elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25122026 - 86161 Augsburg – Spickel-Herrenbach

## Áttekintés

VP azonosító	25122026	Vételár	1.495.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 300 m <sup>2</sup>	Ház	Családi ház
Teto formája	Nyeregteto	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	9	Kivitelezési módszer	Szilárd
Hálószobák	6	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Úszómedence, Szauna, Beépített konyha, Erkély
Fürdoszobák	3		
Építés éve	1969		
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs		

VP azonosító: 25122026 - 86161 Augsburg – Spickel-Herrenbach

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	332.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	09.03.2035	Energiahatékonysági besorolás /	H
Energiaforrás	Gáz	Energetikai tanúsítvány	
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1969

VP azonosító: 25122026 - 86161 Augsburg – Spickel-Herrenbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25122026 - 86161 Augsburg – Spickel-Herrenbach

## Az ingatlan



The graphic illustrates digital marketing and real estate search. It shows a smartphone displaying a speech bubble with the text "Jetzt Suchprofil anlegen" and a QR code. In the background, there's a laptop screen showing a real estate search interface and a smaller smartphone showing a login screen. On the right side, there's a dark blue vertical panel with the VON POLL logo and the text "Finden Sie Ihre Immobilie." Below it, a paragraph reads: "Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten." At the bottom, the website address "www.von-poll.com" is provided.

VP | 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.

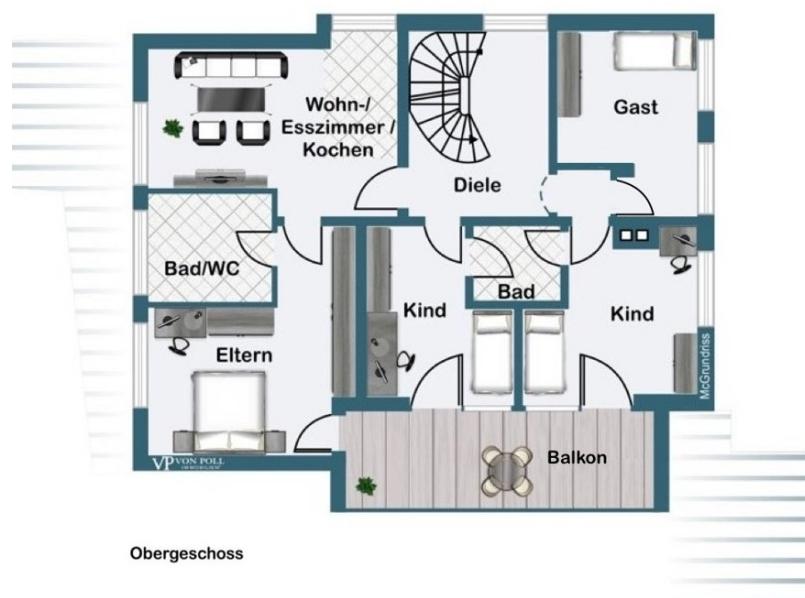
Kontaktieren Sie uns unter:

T.: 0821 50 89 06-21

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

VP azonosító: 25122026 - 86161 Augsburg – Spickel-Herrenbach

## Alaprajzok



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 elso 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 elterülo, körülbelül 300 m<sup>2</sup>-es lakótérrel az ingatlan boséges teret kínál az egyéni lakhatási elköpzelések megvalósításához. Bárki, aki stílusos, bájos és nagy modernizációs potenciállal rendelkezo otthont keres, egyedülálló lehetoséget talál itt. A kiváló elhelyezkedés, a tágas szobák és az építészeti minőség teszi ezt az ingatlant igazi kinccsé az igényes ingatlanrajongók számára. Idotlen építészet sokoldalú felhasználási lehetőségekkel: A villa jól megtervezett alaprajzzal, világos szobákkal és tágas hangulattal nyugöl le. A rugalmas elrendezés ideálissá teszi luxus családi otthonnak, többgenerációs rezidenciának vagy stílusos, dolgozószobával is rendelkezo lakásnak. A nappali magas mennyezettel, nagy ablakokkal és nyitott alaprajzzal rendelkezik, amely kellemes lakókörnyezetet teremt. A nappaliból közvetlenül a hatalmas kertbe juthatunk, amely idos fákkal és rengeteg hellvel büszkélkedhet az egyéni tereprendezési ötletek számára. Az emeleten számos tágas hálószoba lenyugöző világosságával és nagy méretével. Az átalakított tetötér 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 jellemzo az építés évéből származik, lehetővé téve a vásárlók számára, hogy megorizzék 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 életminősége 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 helyszínről

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 Energiebedarfssausweis 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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

VP azonosító: 25122026 - 86161 Augsburg – Spickel-Herrenbach

## 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](mailto:augsburg@von-poll.com)

A von Poll Immobilien GmbH felelősségtörökítéséhez

---

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