

Augsburg - Spickel-Herrenbach

Tágas életterek egy keresett helyen

VP azonosító: 25122026

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 1.400.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 300 m² • SZOBÁK: 9 • FÖLDTERÜLET: 1.069 m²

VP azonosító: 25122026 - 86161 Augsburg - Spickel-Herrenbach

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **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 m ² |
| Teto formája | Nyeregteto |
| Szobák | 9 |
| Hálósobák | 6 |
| Fürdoszobák | 3 |
| Építés éve | 1969 |
| Parkolási lehetőségek | 2 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs |

| | |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár | 1.400.000 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/m ² a |
| Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány | H |
| Építési év az energiatanúsítvány szerint | 1969 |

VP azonosító: 25122026 - 86161 Augsburg - Spickel-Herrenbach

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: 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 Bäckergasse | 86150 Augsburg | augsburg@von-poll.com

Leading REAL ESTATE
COMPANIES
OF THE WORLD

www.von-poll.com/augsburg

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 m²-es nagyméretű telken elterülő, körülbelül 300 m²-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 kincsé az igényes ingatlanrajongók számára. Időtlen építészet sokoldalú felhasználási lehetőségekkel: A villa jól megtervezett alaprajzzal, világos szobákkal és tágas hangulattal nyugodt 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 lenyugózó 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 ingatlannal 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 helyszínrol

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/(m²*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 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: 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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com