

**Augsburg**

# Komfortabler Bungalow mit viel Platz und ca. 82 m<sup>2</sup> Nutzfläche im ausgebauten Souterrain

**VP azonosító: 26122045**



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

**VÉTELÁR: 1.100.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 160 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 541 m<sup>2</sup>**

**VP azonosító: 26122045 - 86169 Augsburg**

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

**VP azonosító: 26122045 - 86169 Augsburg**

## Áttekintés

VP azonosító	26122045	Vételár	1.100.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 160 m <sup>2</sup>	Ház	Családi ház
Teto formája	Nyeregteto	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	8		
Hálósobák	5		
Fürdoszobák	2		
Építés éve	1989	Kivitelezési módszer	Szilárd
		Hasznos terület	ca. 240 m <sup>2</sup>
		Felszereltség	Terasz, Vendég WC

**VP azonosító: 26122045 - 86169 Augsburg**

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Olaj	Végso energiafogyasztás	130.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	28.03.2035	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Energiaforrás	Olaj	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1989

VP azonosító: 26122045 - 86169 Augsburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 26122045 - 86169 Augsburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 26122045 - 86169 Augsburg

## 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)

VP azonosító: 26122045 - 86169 Augsburg

## Az ingatlan



**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

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)

**VP azonosító: 26122045 - 86169 Augsburg**

## Az elso benyomás

In ruhiger und begehrter Wohnlage präsentiert sich dieser großzügige Bungalow mit beeindruckendem Raumangebot und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Bereits beim Betreten entfaltet sich ein Gefühl von Weite und Eleganz: Helle, großzügig geschnittene Räume, ein durchdachter Grundriss sowie eine hochwertige Ausstattung schaffen ein repräsentatives und zugleich angenehmes Wohnambiente. Edle Marmorböden und große, bodentiefe Fensterflächen unterstreichen den gehobenen Charakter der Immobilie und sorgen für eine lichtdurchflutete Atmosphäre.

Ein besonderes Highlight ist das vollständig ausgebaute Souterrain, das über die eigentliche Wohnfläche hinaus eine zusätzliche Nutzfläche von ca. 82 m<sup>2</sup> bietet. Diese hochwertig gestalteten Räume sind vielseitig nutzbar – ob als Wohn-, Arbeits-, Gäste- oder Hobbybereich – und erweitern die Möglichkeiten des Hauses erheblich.

Die flexible Raumstruktur eröffnet zahlreiche Wohnkonzepte und eignet sich ideal für Familien, für die Kombination von Wohnen und Arbeiten oder auch für Mehrgenerationenhaushalte.

Das Grundstück mit Garten bietet darüber hinaus viel Raum für Erholung, Freizeit und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Abgerundet wird das Angebot durch eine Doppelgarage, die neben komfortablen Parkmöglichkeiten auch zusätzlichen Stauraum bietet.

Diese Immobilie überzeugt durch ihre Großzügigkeit, die hochwertige Ausstattung

sowie das außergewöhnliche Flächenangebot und bietet die ideale Grundlage für anspruchsvolles Wohnen.

**VP azonosító: 26122045 - 86169 Augsburg**

## Részletes felszereltség

- ruhige beliebte Lage
- gut geschnittene Raumaufteilung
- komplett ausgebautes Souterrain
- Einbauküche
- 2 Bäder
- Gäste-WC
- bodentiefe Fenster
- Marmorböden
- Wintergarten
- Doppelgarage

**VP azonosító: 26122045 - 86169 Augsburg**

## Minden a helyszínrol

Der beliebte Stadtteil Hammerschmiede zeichnet sich durch seine ruhige, gewachsene Wohnlage sowie weitläufigen Grünflächen aus.

Die naturnahe Umgebung mit dem Lech sowie dem Augsburger Stadtwald bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert und lädt zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten sowie entspannten Stunden im Freien ein.

Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken sowie weitere Dienstleister befinden sich in der näheren Umgebung und sind bequem erreichbar. Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführenden Schulen sind im Umfeld zu finden, die kurze Wege im Alltag ermöglichen.

Die Autobahn A8 (München–Stuttgart) ist in wenigen Fahrminuten erreichbar und ermöglicht eine schnelle Verbindung in die umliegenden Regionen.

Die Augsburger Innenstadt ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln in kurzer Zeit erreichbar.

Insgesamt bietet diese Lage eine gelungene Kombination aus ruhigem Wohnen im Grünen, einer soliden Infrastruktur sowie einer guten Erreichbarkeit.

**VP azonosító: 26122045 - 86169 Augsburg**

## További információ / adatok

**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: 26122045 - 86169 Augsburg**

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