

Stadtbergen – Stadtbergen

RISERVATO: Spaziosa casa progettata da un architetto su un terreno da sogno in una posizione ricercata a Stadtbergen

Codice oggetto: 25122117

RESERVIERT



www.von-poll.com

PREZZO D'AFFITTO: 2.600 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 243 m² • VANI: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.384 m²

Codice oggetto: 25122117 - 86391 Stadtbergen – Stadtbergen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25122117 - 86391 Stadtbergen – Stadtbergen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25122117
Superficie netta	ca. 243 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	10
Camere da letto	5
Bagni	2
Anno di costruzione	1967
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'affitto	2.600 EUR
Costi aggiuntivi	210 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25122117 - 86391 Stadtbergen – Stadtbergen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	24.08.2032
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	229.70 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	G
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1967

Codice oggetto: 25122117 - 86391 Stadtbergen – Stadtbergen

La proprietà



Codice oggetto: 25122117 - 86391 Stadtbergen – Stadtbergen

La proprietà



Codice oggetto: 25122117 - 86391 Stadtbergen – Stadtbergen

La proprietà



Codice oggetto: 25122117 - 86391 Stadtbergen – Stadtbergen

La proprietà



Codice oggetto: 25122117 - 86391 Stadtbergen – Stadtbergen

La proprietà



Codice oggetto: 25122117 - 86391 Stadtbergen – Stadtbergen

La proprietà



Codice oggetto: 25122117 - 86391 Stadtbergen – Stadtbergen

La proprietà



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

Codice oggetto: 25122117 - 86391 Stadtbergen – Stadtbergen

La proprietà



VON POLL
IMMOBILIEN

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 Bäckergerasse | 86150 Augsburg | augsburg@von-poll.com

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com/augsburg

Codice oggetto: 25122117 - 86391 Stadtbergen – Stadtbergen

Una prima impressione

In una posizione tranquilla e ricercata a Stadtbergen, vi aspetta una spaziosa casa progettata da un architetto su un terreno idilliaco e di grandi dimensioni, dove la città incontra la campagna. L'architettura colpisce per le linee pulite, gli ambienti luminosi e i materiali di alta qualità. L'ingresso con la sua galleria e il pavimento in marmo costituisce il cuore pulsante della casa. Le ampie zone giorno e pranzo con nuovi pavimenti, così come il luminoso soggiorno con accesso diretto alla terrazza e al giardino, creano un'atmosfera aperta e invitante. Al piano terra, un bagno moderno, armadi a muro in legno pregiato e una spaziosa camera da letto completano il concetto abitativo. Il piano superiore offre altre quattro stanze e un bagno aggiuntivo, ideali per la famiglia, lo studio o gli ospiti. La soffitta e il seminterrato completo offrono ulteriore spazio utilizzabile. Il giardino ben curato con un ampio vialetto, un cancello in ferro battuto e un giardino naturale completano questa eccezionale proprietà.

Codice oggetto: 25122117 - 86391 Stadtbergen – Stadtbergen

Dettagli dei servizi

- beliebte Lage
- Architektenhaus
- vollständig unterkellert
- großzügige Raumaufteilung
- hochwertige Ausstattung
- 2025 vollständig renoviertes Badezimmer mit modernen, hellen Wandfliesen, Badewanne, Dusche und WC
- Gäste-WC
- edler Marmor
- Eichenparkettboden
- Einbauküche mit Speisekammer
- Esszimmer
- Ankleide
- Wohnzimmer mit Kaminkassette
- Einbauschränke aus edlem Holz
- Galerie im Obergeschoss
- Terrasse mit offenem Kamin
- weitläufiges Grundstück
- Garage (Einfahrtshöhe von 1,80 m)
- Glasfaseranschluss
- Modernisierung 2022 - 2025
- sofort verfügbar

Codice oggetto: 25122117 - 86391 Stadtbergen – Stadtbergen

Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen, gehobenen Wohngegend von Stadtbergen – einer der begehrtesten Vororte im Westen von Augsburg. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, ansprechenden Gärten und einem harmonischen Wohnumfeld, das ein hohes Maß an Privatsphäre und Lebensqualität bietet.

Die Nähe zu weitläufigen Grünflächen und Naherholungsgebieten schafft eine angenehme Balance zwischen urbanem Leben und naturnaher Erholung. Gleichzeitig ist das Stadtzentrum von Augsburg in wenigen Minuten erreichbar, wodurch eine ideale Anbindung an Kultur, Gastronomie, Einkaufsmöglichkeiten und das städtische Leben besteht.

Familien profitieren von der hervorragenden Infrastruktur mit Schulen, Kindergärten und Sporteinrichtungen in unmittelbarer Umgebung. Auch der tägliche Bedarf ist durch nahegelegene Geschäfte und Dienstleister bequem gedeckt.

Die ausgezeichnete Verkehrsanbindung – sowohl mit dem Auto über die B17 und die Autobahn A8 als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln – macht den Standort zudem attraktiv für Pendler und Berufstätige.

Insgesamt verbindet diese Lage exklusives Wohnen in ruhiger Umgebung mit einer idealen Nähe zu Augsburg und einer hohen Lebensqualität

Codice oggetto: 25122117 - 86391 Stadtbergen – Stadtbergen

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 24.8.2032.

Endenergiebedarf beträgt 229.70 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1967.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

Codice oggetto: 25122117 - 86391 Stadtbergen – Stadtbergen

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse, 86150 Augsburg

Tel.: +49 821 - 50 89 062 1

E-Mail: augsburg@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com