

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

PREZZO D'AFFITTO: 2.600 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 243 m<sup>2</sup> • VANI: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.384 m<sup>2</sup>

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

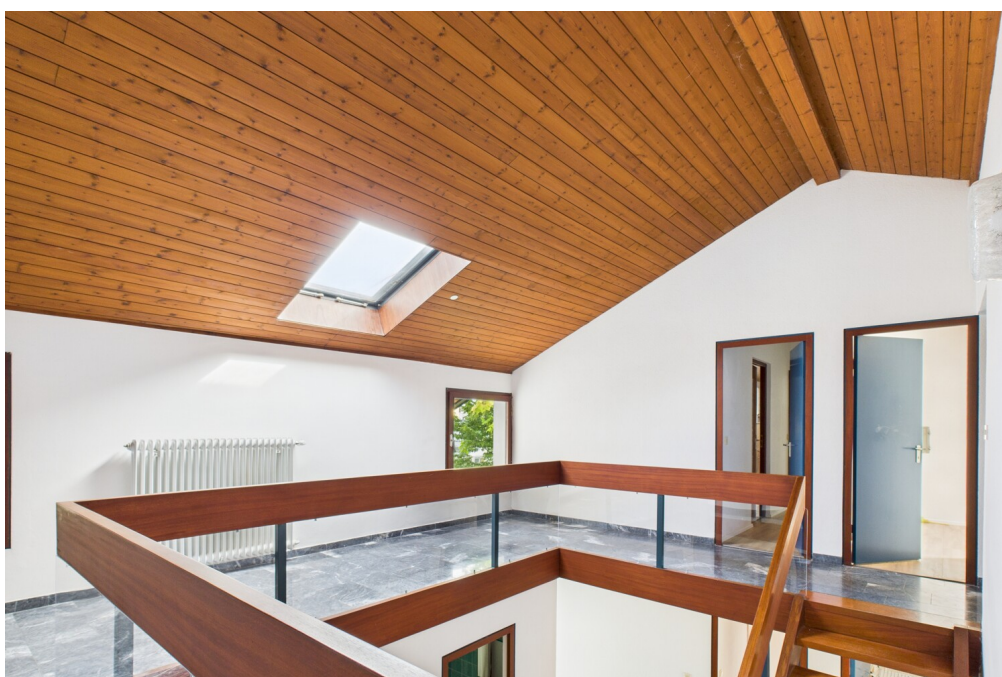
## La proprietà





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](http://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 Bäcker-gasse | 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)



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/(m<sup>2</sup>\*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](mailto:augsburg@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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