

Graben – Graben

Bungalow auf großem, sonnigen Grundstück

CODICE OGGETTO: 24122023



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 739.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 130 m² • VANI: 3.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.100 m²

CODICE OGGETTO: 24122023 - 86836 Graben – Graben

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

CODICE OGGETTO: 24122023 - 86836 Graben – Graben

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24122023
Superficie netta	ca. 130 m ²
Tipologia tetto	a falde spezzate
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	3.5
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1972
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	739.000 EUR
Casa	
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	prefabbricato
Superficie lorda	ca. 0 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 24122023 - 86836 Graben – Graben

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	OEL	Consumo energetico	171.70 kWh/m ² a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	28.09.2032	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido		

CODICE OGGETTO: 24122023 - 86836 Graben – Graben

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24122023 - 86836 Graben – Graben

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24122023 - 86836 Graben – Graben

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24122023 - 86836 Graben – Graben

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24122023 - 86836 Graben – Graben

La proprietà

Capital

MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2023

Top-Makler Augsburg

★★★★★

Höchstnote für
von Poll Immobilien

IM TEST: 3.169 Makler GÜLTIG BIS: 10/24

VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

CODICE OGGETTO: 24122023 - 86836 Graben – Graben

La proprietà



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

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com/augsburg

CODICE OGGETTO: 24122023 - 86836 Graben – Graben

Una prima impressione

Wir präsentieren Ihnen auf einem ca. 1.100 m² großen Grundstück einen gepflegten Bungalow in einem beliebten, ruhigen Wohngebiet in Graben. Auf einer Etage finden Sie auf ca. 130 m² Wohnfläche alle gut durchdachten Räumlichkeiten, welche mühelos ebenerdig zu erreichen sind. Durch einen Windfang gelangen Sie ins großzügige Entrée des Gebäudes mit Treppenabgang und Gäste-WC. Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit seinem hellen Parkettboden besticht durch die große Fensterfront und unterstreicht den freundlichen und gemütlichen Eindruck des Wohnraums. In das Raumkonzept perfekt integriert ist die offene Einbauküche, welche mit modernen Geräten ausgestattet ist und gemeinsames Kochen sowie geselliges Beisammensein mit Familie und Freunden ermöglicht. Eine Speisekammer mit optimal angepassten Einbaumöbeln grenzt direkt an die Küche an. Die beiden Schlafzimmer und das Tageslichtbad mit Wanne, ebenerdiger Dusche und WC bilden eine abgetrennte Einheit, sodass höchstmögliche Privatsphäre gegeben ist. Der Wohnraum führt zum beheizten Wintergarten, der an kälteren Abenden zum perfekten Rückzugsort wird. Von dort gelangen Sie auf die nach Süden ausgerichtete Terrasse und in den idyllisch angelegten Garten. Das Grundstück bietet die Möglichkeit eines zusätzlichen Anbaus oder Neubaus einer weiteren Immobilie. Der Bungalow ist vollständig unterkellert und gewährt zusätzlichen Stauraum. Hier befinden sich ein großer Hobbyraum, der individuell als Gäste- oder Arbeitszimmer als auch als Fitnessraum genutzt werden kann. Eine Werkstatt, eine Waschküche sowie ein Heizungskeller stehen Ihnen weiterhin zur Verfügung. Eine Einzelgarage sowie eine weitläufige Hofeinfahrt runden dieses attraktive Immobilienangebot ab. Sollten wir Ihr Interesse mit diesem Angebot geweckt haben, so freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme über das Kontaktformular. Wir bitten Sie um Verständnis dafür, dass ausschließlich Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift, Telefonnummer, E-Mailadresse) bearbeitet werden können.

CODICE OGGETTO: 24122023 - 86836 Graben – Graben

Dettagli dei servizi

Besonders hervorzuhebende Ausstattungsmerkmale:

- großes, sonniges Grundstück in ruhiger Lage
- Möglichkeit der Errichtung eines weiteren Hauses/Anbaus
- Projektierung für einen Anbau liegt vor
- Parkettboden im Wohn-/ Essbereich
- offene Einbauküche (2011) mit Speisekammer
- Kachelofen
- Gäste-WC
- Tageslichtbad mit neuer ebenerdiger Dusche (2022)
- beheizbarer Wintergarten
- schöner Garten und große Terrasse Richtung Süden
- großer Hobbyraum im Keller
- Einzelgarage mit elektrischem Tor

CODICE OGGETTO: 24122023 - 86836 Graben – Graben

Tutto sulla posizione

Die entwicklungsstarke Gemeinde Graben liegt auf dem geschichtsträchtigen Lechfeld ca. 20 km südlich von Augsburg. Ein Kindergarten sowie eine Grundschule befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Weiterführende Schulen (Realschule und Gymnasium) finden Sie im nur 6 km entfernten Schwabmünchen, diese sind bequem mit dem Schulbus zu erreichen. Ein Supermarkt befindet sich direkt im Ort und ein Wochenmarkt mit regionalen Produkten wird am Rathaus angeboten. Weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs wie Drogerien, Friseure, Apotheken, Bäcker, Metzger, Fachgeschäfte und Banken sowie ein neues Ärztehaus mit Allgemeinmedizinerinnen und Fachärzten finden Sie im ca. 2 km entfernten Untermeitingen. Kulturell sowie gesellschaftlich kann die Gemeinde mit den unterschiedlichsten Institutionen aufwarten (Vereinswesen, Jugendhaus, Sport, Theater, Kunst, Kulturveranstaltungen, Bücherei, etc.). Durch den in nur 5 Minuten erreichbaren Lagerlechfelder Bahnhof der BRB sind Sie sowohl schnell in Augsburg als auch in Landsberg und weiteren Destinationen. Die nur 20 Minuten entfernte S-Bahn (MVG) in Geltendorf bringt Sie bequem und zügig nach München. Die vierspurig ausgebaute B 17 ist nur wenige Minuten entfernt. Dadurch erreichen Sie sehr schnell die A 8 über Augsburg in Richtung Ulm/Stuttgart und die A 96 nach München/Lindau - ideal für Pendler. Durch die Nähe zum idyllischen Lech, zu den Stauseen und den westlichen Wäldern können Naturliebhaber ihre Freizeit aktiv gestalten oder bei langen Spaziergängen entspannen. Die beliebten Ausflugsziele am Rand der Alpen sind in ca. 45 Minuten mit dem PKW erreichbar.

CODICE OGGETTO: 24122023 - 86836 Graben – Graben

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.9.2032. Endenergiebedarf beträgt 171.70 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972. Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

CODICE OGGETTO: 24122023 - 86836 Graben – Graben

Partner di contatto

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

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergasse Augusta
E-Mail: augsburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com