

Augsburg - Bärenkeller

## RISERVATO: Esclusiva casa indipendente A+ - moderna e pronta per essere abitata

*Codice oggetto: 25122134*



**PREZZO D'ACQUISTO: 1.100.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 170 m<sup>2</sup> • VANI: 6.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 885 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 25122134 - 86156 Augsburg - Bärenkeller**

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

**Codice oggetto: 25122134 - 86156 Augsburg - Bärenkeller**

## A colpo d'occhio

|                     |                        |
|---------------------|------------------------|
| Codice oggetto      | 25122134               |
| Superficie netta    | ca. 170 m <sup>2</sup> |
| Tipologia tetto     | a due falde            |
| Vani                | 6.5                    |
| Camere da letto     | 4                      |
| Bagni               | 2                      |
| Anno di costruzione | 1958                   |
| Garage/Posto auto   | 4 x superficie libera  |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 1.100.000 EUR                                                             |
| Casa                   | Casa unifamiliare                                                         |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Ammodernato                                                               |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune                        |

**Codice oggetto: 25122134 - 86156 Augsburg - Bärenkeller**

## Dati energetici

|                                         |                                      |
|-----------------------------------------|--------------------------------------|
| Riscaldamento                           | Elettricità                          |
| Certificazione energetica valido fino a | 22.10.2035                           |
| Fonte di alimentazione                  | Pompa di calore idraulica/pneumatica |

|                                                       |                                  |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Consumo energetico                                    | 23.10 kWh/m²a                    |
| Classe di efficienza energetica                       | A+                               |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1958                             |

**Codice oggetto: 25122134 - 86156 Augsburg - Bärenkeller**

## La proprietà



**Codice oggetto: 25122134 - 86156 Augsburg - Bärenkeller**

## La proprietà



**Codice oggetto: 25122134 - 86156 Augsburg - Bärenkeller**

## La proprietà



**Codice oggetto: 25122134 - 86156 Augsburg - Bärenkeller**

## La proprietà



**Codice oggetto: 25122134 - 86156 Augsburg - Bärenkeller**

## La proprietà



**Codice oggetto: 25122134 - 86156 Augsburg - Bärenkeller**

## La proprietà



**Codice oggetto: 25122134 - 86156 Augsburg - Bärenkeller**

## La proprietà



Codice oggetto: 25122134 - 86156 Augsburg - Bärenkeller

## La proprietà





**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Codice oggetto: 25122134 - 86156 Augsburg - Bärenkeller

## 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 Bäcker-gasse | 86150 Augsburg | [augsburg@von-poll.com](mailto:augsburg@von-poll.com)

**Codice oggetto: 25122134 - 86156 Augsburg - Bärenkeller**

## Una prima impressione

Situata alla fine di una strada senza uscita, questa eccezionale casa indipendente offre ampi spazi, tranquillità e privacy. Situata su un terreno generoso, la proprietà vanta una disposizione ben progettata, un'architettura moderna e finiture di alta qualità. La casa dispone di sei ampie camere, due bagni moderni e numerosi dettagli pratici che migliorano la vita quotidiana. Ampie finestre creano un'atmosfera luminosa e accogliente, integrando perfettamente gli spazi interni ed esterni. I comfort moderni soddisfano i più alti standard: pavimenti eleganti, bagni di alta qualità, soluzioni di illuminazione sofisticate, diverse funzionalità integrate, una cucina elegante e una combinazione di colori armoniosa conferiscono all'intera casa un carattere esclusivo. Ogni dettaglio è stato attentamente studiato, sia funzionale che estetico. La casa sorge su un terreno completamente paesaggistico di circa 900 m<sup>2</sup>, che attrae sia gli amanti del giardinaggio che coloro che apprezzano gli spazi aperti. Qui, potrete godervi il giardino a bassa manutenzione, mentre i bambini hanno tanto spazio per giocare. Una piscina potrebbe anche essere facilmente integrata nel terreno. Tre ampie terrazze offrono l'ambiente ideale per barbecue rilassati, incontri conviviali o semplicemente ore di tranquillità in un'atmosfera privata. La proprietà coniuga eleganza e comfort e, grazie alla sua posizione, offre ottimi collegamenti con il centro città, l'autostrada e i dintorni. Una vera casa da sogno per chi cerca qualcosa di speciale e apprezza la qualità, lo stile e la qualità della vita.

**Codice oggetto: 25122134 - 86156 Augsburg - Bärenkeller**

## Dettagli dei servizi

- ruhige Sackgassenlage
- großzügiges, komplett eingewachsenes Grundstück mit viel Privatsphäre
- gut durchdachtes Wohnkonzept
- hochwertige Ausstattung
- Einbauküche mit viel Stauraum
- zahlreiche Einbauten
- bodentiefe Fenster im Erdgeschoss
- elektrische Jalousien
- moderne Beleuchtung
- 2 Bäder
- Wäscheabwurfschacht in beiden Bädern
- Fußbodenheizung in beiden Bädern, im WZ, Eingangsbereich und Keller
- Luft-Wärmepumpe mit Elektro-Zusatzheizer und Wärmepumpenspeicher
- Holzterrasse auf 3 Seiten des Hauses
- zahlreiche, schaltbare Außensteckdosen
- 2 freistehende Beschattungsanlagen
- Dachterrasse
- Kamin
- voll unterkellert mit Hobby-/ Fitnessraum, Werkstatt, HWR und Vorratsraum
- begehbare Dachboden mit eingebauten Stauflächen
- 4 Freiplätze
- Ladesäule für E-Autos
- Photovoltaikanlage mit 11 kW Speicher und Notstromfunktion
- bezugsfertig bis Ende des Jahres

**Codice oggetto: 25122134 - 86156 Augsburg - Bärenkeller**

## Tutto sulla posizione

Der Stadtteil Bärenkeller im Nordwesten von Augsburg überzeugt durch eine gelungene Kombination aus urbaner Infrastruktur und angenehmem Wohnumfeld. Er grenzt südlich an Kriegshaber, westlich an die Stadt Neusäß und nördlich an Gersthofen.

Dank der sehr guten Verkehrsanbindung lassen sich sowohl die Augsburger Innenstadt als auch wichtige regionale Ziele schnell und unkompliziert erreichen – sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem Auto. Über die nahegelegenen Hauptverkehrsstraßen sowie die B17 besteht zudem eine zügige Verbindung zu den Autobahnen A8 und A96.

Die Infrastruktur ist hervorragend: Apotheke, Ärzte, Sparkasse, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe und machen den Stadtteil besonders attraktiv für Familien. Eine abwechslungsreiche Gastronomieszene mit traditioneller bayerischer Küche sowie internationalen Spezialitäten sorgt zusätzlich für hohe Lebensqualität.

Zahlreiche Grünflächen und gepflegte Parkanlagen in der Umgebung laden zu Spaziergängen, Freizeitaktivitäten und Erholung im Freien ein – ein idealer Ort für alle, die stadtnahes Wohnen mit einem ruhigen Umfeld verbinden möchten.

**Codice oggetto: 25122134 - 86156 Augsburg - Bärenkeller**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 22.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 23.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1958.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

**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 Handelsregistrauszugs, 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: 25122134 - 86156 Augsburg - Bärenkeller**

## 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)**