

Augsburg - Spickel-Herrenbach

Spazioso soggiorno in una posizione ricercata

Codice oggetto: 25122026

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 1.400.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 300 m² • VANI: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.069 m²

Codice oggetto: 25122026 - 86161 Augsburg - Spickel-Herrenbach

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

Codice oggetto: 25122026 - 86161 Augsburg - Spickel-Herrenbach

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25122026
Superficie netta	ca. 300 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	9
Camere da letto	6
Bagni	3
Anno di costruzione	1969
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.400.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Sauna, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25122026 - 86161 Augsburg - Spickel-Herrenbach

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	332.10 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	09.03.2035	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1969

Codice oggetto: 25122026 - 86161 Augsburg - Spickel-Herrenbach

La proprietà



**VP 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: 25122026 - 86161 Augsburg - Spickel-Herrenbach

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

Leading REAL ESTATE
COMPANIES
OF THE WORLD

www.von-poll.com/augsburg

Codice oggetto: 25122026 - 86161 Augsburg - Spickel-Herrenbach

Una prima impressione

Questa spaziosa villa si trova in una delle zone residenziali più ambite di Augusta: il verdeggiante e tranquillo quartiere Spickel. Con circa 300 m² di superficie abitabile su un ampio terreno di circa 1.170 m², la proprietà offre ampio spazio per soluzioni abitative personalizzate. Chiunque cerchi una casa elegante, ricca di fascino e con un grande potenziale di ammodernamento, troverà qui un'opportunità unica. L'eccellente posizione, gli ampi spazi e la qualità architettonica rendono questa proprietà un vero gioiello per gli amanti del settore immobiliare più esigenti. Architettura senza tempo con versatili opzioni di utilizzo: la villa colpisce per la planimetria ben progettata, gli ambienti luminosi e la sensazione di spaziosità. La disposizione flessibile la rende ideale come lussuosa casa di famiglia, residenza multigenerazionale o elegante residenza con ufficio. La zona giorno è caratterizzata da soffitti alti, ampie finestre e una pianta aperta che crea una piacevole atmosfera abitativa. Dal soggiorno si accede direttamente all'ampio giardino, che vanta alberi secolari e ampio spazio per idee di progettazione personalizzate. Al piano superiore, diverse spaziose camere da letto colpiscono per la loro luminosità e le dimensioni generose. La mansarda ristrutturata offre due ulteriori spazi abitativi, ciascuno con il proprio balcone. Ristrutturazione secondo le vostre specifiche: sebbene la villa necessiti di interventi di ammodernamento, offre un'eccellente base per una riprogettazione personalizzata. Molte caratteristiche originali risalgono all'anno di costruzione, consentendo agli acquirenti di preservare il fascino originale della proprietà, integrando al contempo gli standard abitativi moderni. Che si tratti di un'esclusiva residenza familiare o di un'elegante investimento immobiliare, questa casa rappresenta un investimento in qualità di vita e valore duraturo.

Codice oggetto: 25122026 - 86161 Augsburg - Spickel-Herrenbach

Dettagli dei servizi

- **beliebte Lage**
- **großzügige Raumaufteilung**
- **Einbauküche**
- **individuelle Einbauten des bekannten Innenarchitekten Robert Hummel**
- **offener Kamin**
- **2 Bäder En Suite**
- **3. Bad im Dachgeschoss**
- **Sauna**
- **renovierungsbedürftig**
- **3 Balkone**
- **2 Terrassen**
- **Pool kann reaktiviert werden**
- **Doppelgarage + 2 zusätzliche Stellplätze davor**
- **weitläufiger Garten**
- **derzeit vermietet**

Codice oggetto: 25122026 - 86161 Augsburg - Spickel-Herrenbach

Tutto sulla posizione

Das charmante Einfamilienhaus befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen Augsburgs – im Stadtteil Spickel. Geprägt von eleganten Villen, großzügigen Gärten und einer hervorragenden Infrastruktur, bietet Spickel eine perfekte Mischung aus urbanem Komfort und naturnahem Wohnen.

Idyllische Umgebung & Natur

Direkt angrenzend an den Siebentischwald, eine der größten Grünanlagen Augsburgs, lädt die Umgebung zu ausgedehnten Spaziergängen, Radtouren und erholsamen Stunden in der Natur ein. Die Nähe zum Zoo Augsburg sowie zum Botanischen Garten macht diesen Stadtteil besonders attraktiv für Familien und Naturliebhaber.

Beste Infrastruktur & Anbindung

Trotz der ruhigen und grünen Lage ist die Innenstadt von Augsburg nur wenige Minuten entfernt. Mit der Straßenbahnlinien 6 sowie einer ausgezeichneten Busanbindung (Linie 32) gelangen Sie schnell und bequem ins Stadtzentrum. Über die nahegelegene B17 besteht zudem eine ideale Anbindung an die Autobahn A8 in Richtung München und Ulm.

Exklusive Wohnqualität

Spickel zeichnet sich durch eine hohe Wohnqualität aus. Schulen, Kindergärten, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Zudem bieten verschiedene Restaurants, Cafés und Freizeitmöglichkeiten ein gehobenes und familienfreundliches Umfeld.

Codice oggetto: 25122026 - 86161 Augsburg - Spickel-Herrenbach

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.3.2035.

Endenergiebedarf beträgt 332.10 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

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: 25122026 - 86161 Augsburg - Spickel-Herrenbach

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