

Augsburg – Spickel-Herrenbach

## Bungalow in beliebter Lage – Spickelwiese und Zoo in direkter Nähe

**CODICE OGGETTO: 25122084**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 790.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 140 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 348 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 25122084 - 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: 25122084 - 86161 Augsburg – Spickel-Herrenbach**

## A colpo d'occhio

|                     |                                 |
|---------------------|---------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25122084                        |
| Superficie netta    | ca. 140 m <sup>2</sup>          |
| Vani                | 5                               |
| Camere da letto     | 4                               |
| Bagni               | 1                               |
| Anno di costruzione | 1965                            |
| Garage/Posto auto   | 1 x Garage, 25000 EUR (Vendita) |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 790.000 EUR                                                               |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche        | Terrazza                                                                  |

CODICE OGGETTO: 25122084 - 86161 Augsburg – Spickel-Herrenbach

## Dati energetici

|                                         |               |                                                       |                     |
|-----------------------------------------|---------------|-------------------------------------------------------|---------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato | Certificazione energetica                             | Diagnosi energetica |
| Riscaldamento                           | Gas           | Consumo energetico                                    | 229.00 kWh/m²a      |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 22.06.2035    | Classe di efficienza energetica                       | G                   |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1965                |

CODICE OGGETTO: 25122084 - 86161 Augsburg – Spickel-Herrenbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25122084 - 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](http://www.von-poll.com)

# Capital

**MAKLER-KOMPASS**  
HEFT 10/2024

## Top-Makler Augsburg

★★★★★

Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 09/25

CODICE OGGETTO: 25122084 - 86161 Augsburg – Spickel-Herrenbach

## 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: 25122084 - 86161 Augsburg – Spickel-Herrenbach**

## Una prima impressione

Dieser charmante Bungalow mit zeitloser Architektur vereint ruhiges Wohnen, Großzügigkeit und eine angenehme Wohnatmosphäre auf einer Ebene. In direkter Nähe zur beliebten Spickelwiese gelegen, bietet das Haus ein gepflegtes Grundstück mit schönem Garten, viel Privatsphäre und eine durchdachte Raumaufteilung, die sich flexibel an unterschiedliche Lebenssituationen anpassen lässt.

Der Mittelpunkt des Hauses ist der helle, offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und zum uneinsehbaren Garten. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und verbinden das Innere des Hauses harmonisch mit dem Außenbereich.

Die separate Küche lässt sich bei Bedarf öffnen und ins Raumkonzept integrieren. Vier weitere Zimmer stehen als Schlafzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer zur Verfügung – ideal für Familien, Paare mit Platzbedarf oder das Arbeiten von zu Hause.

Heizung, Fenster und Dach wurden in den letzten Jahren bereits erneuert. Der Innenbereich befindet sich in einem gepflegten Zustand, bietet zugleich Spielraum für individuelle Modernisierungen/Renovierungen – um Ausstattung und Gestaltung dem eigenen Stil anzupassen.

Eine Garage (zzgl. 25.000?€) rundet das Angebot ab.

Überzeugen Sie sich bei einer gemeinsamen Besichtigung von den Vorzügen dieser Immobilie - wir freuen uns auf Sie!

**CODICE OGGETTO: 25122084 - 86161 Augsburg – Spickel-Herrenbach**

## Dettagli dei servizi

- Top Lage, Nähe der Spickelwiese und dem Zoo
- gute Raumaufteilung
- Hobbyraum mit Zugang in den Garten
- Terrasse
- schöner Garten mit viel Privatsphäre
- Garage (zzgl. 25.000,-- €)
- gute Anbindungen zum ÖPNV

**CODICE OGGETTO: 25122084 - 86161 Augsburg – Spickel-Herrenbach**

## Tutto sulla posizione

Der Spickel zählt zu den begehrtesten Wohnvierteln und besticht durch seine ruhige, grüne Lage in unmittelbarer Nähe zu weitläufigen Park- und Waldflächen. Der Stadtwald, der Botanische Garten, der Augsburger Zoo sowie die idyllischen Spazier- und Radwege entlang des Lechs verleihen dem Viertel einen besonders hohen Freizeit- und Erholungswert. Die Nähe zum Hochablass unterstreicht den naturnahen Charakter dieser Wohnlage.

Trotz der ruhigen Umgebung überzeugt der Spickel durch eine exzellente Verkehrsanbindung. Die Innenstadt ist in wenigen Minuten erreichbar – ob mit dem Fahrrad, dem Auto oder den öffentlichen Verkehrsmitteln. Buslinien und nahegelegene Straßenbahnhaltestellen gewährleisten eine zuverlässige und schnelle Verbindung in alle Richtungen. Auch überregionale Ziele sind durch die direkte Anbindung an die Friedberger Straße, die Berliner Allee sowie an die B300 und die A8 komfortabel erreichbar.

Die Infrastruktur lässt ebenfalls keine Wünsche offen: Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs befinden sich in kurzer Distanz, ebenso wie Kindergärten und Schulen.. Weiterführende Bildungseinrichtungen, größere Einkaufszentren sowie kulturelle und sportliche Einrichtungen sind ebenfalls schnell erreichbar und tragen zur hohen Lebensqualität bei.

Der Spickel vereint naturnahes, anspruchsvolles Wohnen mit urbanem Komfort – ein Umfeld, das gleichermaßen Rückzug und gute Anbindung bietet und zu den nachhaltig wertstabilen Wohnlagen zählt.

**CODICE OGGETTO: 25122084 - 86161 Augsburg – Spickel-Herrenbach**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 22.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 229.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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: 25122084 - 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](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)