

Augsburg - Kriegshaber

Saniertes Einfamilienhaus in ruhiger Lage

Codice oggetto: 26122028



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 790.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 169,86 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 504 m²

Codice oggetto: 26122028 - 86156 Augsburg - Kriegshaber

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

Codice oggetto: 26122028 - 86156 Augsburg - Kriegshaber

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26122028
Superficie netta	ca. 169,86 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1968
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	790.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2020
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Balcone

Codice oggetto: 26122028 - 86156 Augsburg - Kriegshaber

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	185.97 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	25.07.2035	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1969

Codice oggetto: 26122028 - 86156 Augsburg - Kriegshaber

La proprietà



Codice oggetto: 26122028 - 86156 Augsburg - Kriegshaber

La proprietà



Codice oggetto: 26122028 - 86156 Augsburg - Kriegshaber

La proprietà



Codice oggetto: 26122028 - 86156 Augsburg - Kriegshaber

La proprietà



VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Jetzt Suchprofil anlegen

Codice oggetto: 26122028 - 86156 Augsburg - Kriegshaber

La proprietà

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

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

Codice oggetto: 26122028 - 86156 Augsburg - Kriegshaber

Una prima impressione

Dieses hochwertig modernisierte Einfamilienhaus präsentiert sich in zeitgemäßem Zustand und überzeugt mit ca. 170 m² Wohnfläche auf einem rund 504 m² großen Grundstück. Im Rahmen einer umfassenden Sanierung wurde die Immobilie auf einen modernen Standard gebracht und bietet heute ein stilvolles, komfortables Wohnambiente mit insgesamt sechs großzügigen Zimmern.

Die durchdachte Raumaufteilung eröffnet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination aus Wohnen und Arbeiten. Im Obergeschoss befindet sich ein zusätzliches Badezimmer, sodass diese Etage bei Bedarf auch als nahezu separater Wohnbereich genutzt werden kann.

Besonders hervorzuheben sind die großzügigen Räumlichkeiten mit den bodentiefen Fenstern sowie die Terrasse, die den Wohnraum ins Freie erweitert und einen angenehmen Rückzugsort für entspannte Stunden bietet.

Der gepflegte Garten rundet das attraktive Außenkonzept harmonisch ab.

Zwei Garagenstellplätze direkt am Haus sorgen für komfortables Parken und einen praktischen Zugang zur Immobilie.

Mit ihrer gelungenen Modernisierung, der großzügigen Wohnfläche und den flexiblen Nutzungsmöglichkeiten stellt diese Immobilie eine attraktive Gelegenheit dar – sowohl für Eigennutzer als auch für Käufer mit langfristiger Wertperspektive.

Codice oggetto: 26122028 - 86156 Augsburg - Kriegshaber

Dettagli dei servizi

- saniert
- **durchdachte Raumaufteilung**
- **große Fensterflächen**
- **helle Wohnräume**
- **hochwertige und pflegeleichte Bodenbeläge**
- **2 Badezimmer**
- **Gäste WC**
- **2 Balkone**
- **Terrasse**
- **Markise**
- **zwei Garagenstellplätze**

Codice oggetto: 26122028 - 86156 Augsburg - Kriegshaber

Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in Kriegshaber, einem gewachsenen Wohngebiet im Westen von Augsburg.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Bäckereien, Apotheken sowie ärztliche Einrichtungen sind bequem erreichbar. Auch Kindergärten und Schulen befinden sich im näheren Umfeld. Das Universitätsklinikum Augsburg liegt in kurzer Distanz und ergänzt die infrastrukturelle Qualität des Standorts.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Straßenbahn- und Buslinien ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Augsburger Innenstadt.

Über die nahegelegene B17 besteht zudem eine zügige Anbindung an die A8 in Richtung München und Stuttgart.

Grünflächen im westlichen Stadtgebiet sowie die nahegelegenen Westlichen Wälder bieten Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung.

Eine Lage, die städtische Infrastruktur, gute Erreichbarkeit und wohnliche Umgebung stimmig miteinander verbindet.

Codice oggetto: 26122028 - 86156 Augsburg - Kriegshaber

Ulteriori informazioni

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: 26122028 - 86156 Augsburg - Kriegshaber

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