

Augsburg / Bergheim

Großzügiges Familienhaus mit Gartenidylle und Einliegerwohnung

Codice oggetto: 26122077



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 998.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 260,92 m² • VANI: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 839 m²

Codice oggetto: 26122077 - 86199 Augsburg / Bergheim

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

Codice oggetto: 26122077 - 86199 Augsburg / Bergheim

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26122077
Superficie netta	ca. 260,92 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	9
Camere da letto	7
Bagni	4
Anno di costruzione	1991
Garage/Posto auto	1 x Carport, 2 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	998.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 215 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile

Codice oggetto: 26122077 - 86199 Augsburg / Bergheim

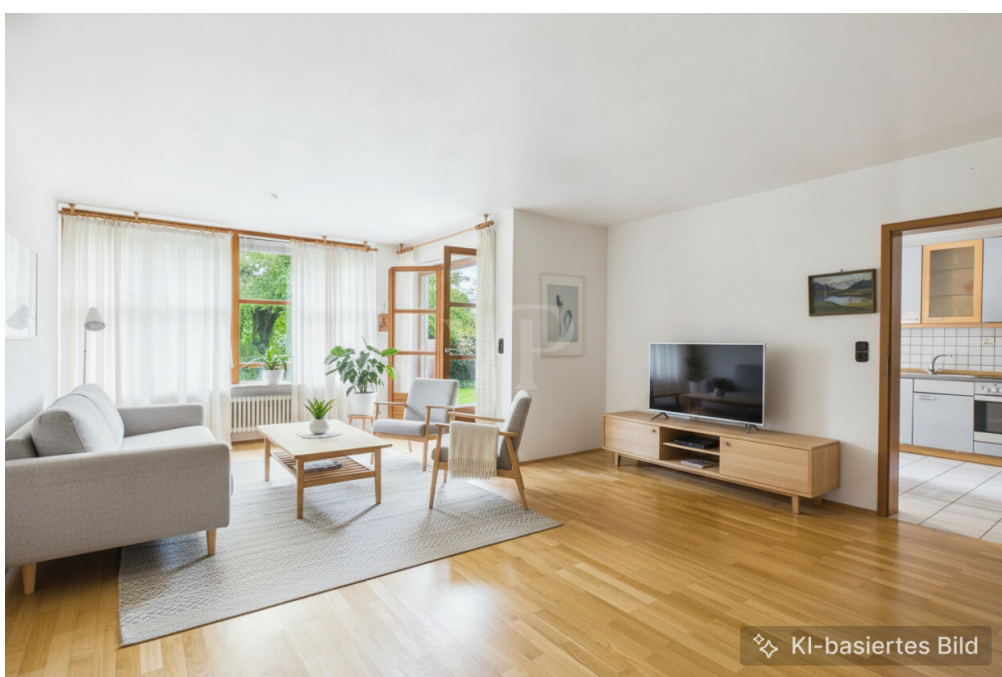
Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	07.07.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	95.54 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	C
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1991

Codice oggetto: 26122077 - 86199 Augsburg / Bergheim

La proprietà



Codice oggetto: 26122077 - 86199 Augsburg / Bergheim

La proprietà



Codice oggetto: 26122077 - 86199 Augsburg / Bergheim

La proprietà



Codice oggetto: 26122077 - 86199 Augsburg / Bergheim

La proprietà



Codice oggetto: 26122077 - 86199 Augsburg / Bergheim

La proprietà



Codice oggetto: 26122077 - 86199 Augsburg / Bergheim

La proprietà



VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Codice oggetto: 26122077 - 86199 Augsburg / Bergheim

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

Codice oggetto: 26122077 - 86199 Augsburg / Bergheim

Una prima impressione

Dieses gepflegte Einfamilienhaus mit separater Einliegerwohnung aus dem Jahr 1991 überzeugt mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 261 m², einer durchdachten Grundrissgestaltung und einem ca. 839 m² großen, eingewachsenen Grundstück. Die gelungene Kombination aus Großzügigkeit, Privatsphäre und naturnahem Wohnen macht diese Immobilie besonders attraktiv.

Das Haupthaus bietet auf ca. 204 m² insgesamt 7 Zimmer sowie 3 Badezimmer und eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien, das Arbeiten im Homeoffice oder mehrere Generationen unter einem Dach.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit großen Fensterfronten und hochwertigem Parkettboden. Von hier sowie von der großzügigen Küche aus gelangen Sie direkt auf die sonnige Terrasse mit Blick in den geschützten Garten.

Im Obergeschoss befinden sich fünf helle, flexibel nutzbare Zimmer sowie zwei Badezimmer. Über eine offene Holzterasse erreichen Sie das ausgebauten Dachgeschoss mit zwei weiteren Zimmern und einem zusätzlichen Bad – ideal als Gäste-, Arbeits- oder Jugendbereich.

Die ca. 57 m² große Einliegerwohnung verfügt über einen separaten Eingang, eine eigene Terrasse mit Gartenanteil und ist vermietet – eine attraktive Ergänzung mit zusätzlichem Ertragspotenzial.

Abgerundet wird das Angebot durch eine Garage, einen Carport sowie weitere Stellplätze auf dem Vorplatz für das Haupthaus und eine Garage und ein Stellplatz für die Einliegerwohnung.

Diese Immobilie vereint großzügiges Wohnen, flexible Nutzungsmöglichkeiten und ein hohes Maß an Privatsphäre in ruhiger, naturnaher Lage. Gerne präsentieren wir Ihnen die Vorzüge dieses besonderen Hauses im Rahmen einer persönlichen Besichtigung.

Codice oggetto: 26122077 - 86199 Augsburg / Bergheim

Dettagli dei servizi

- beliebte, ruhige Lage
- großzügige Raumaufteilung
- eingewachsenes uneinsehbares Grundstück
- Ziegeldach

Haupthaus

- Wohnfläche ca. 204 m² zzgl. ausgebautes Dachgeschoss ca. 70 m² Nutzfläche
- 7 Zimmer
- 3 Bäder
- Terrasse mit Markise
- Einbauküche
- Keller
- 1 Garage
- 1 Carport
- Stellplatz
- Starkstromanschluss im Keller

Einliegerwohnung mit eigener Hausnummer und separatem Seiteneingang

- Wohnfläche ca. 57 m²
- 2 Zimmer
- 1 Badezimmer
- 1 Küche
- Terrasse mit Markise
- Gartenanteil
- 1 Kellerraum
- 1 Garage
- Stellplatz

Codice oggetto: 26122077 - 86199 Augsburg / Bergheim

Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in begehrter Wohnlage im Augsburger Stadtteil Bergheim, einem der charmantesten und naturnahsten Stadtteile im Südwesten Augsburgs. Bergheim erfreut sich großer Beliebtheit bei Familien, Berufspendlern und allen, die eine ruhige Wohnatmosphäre mit den Vorzügen einer stadtnahen Lage verbinden möchten.

Geprägt von gepflegten Wohngebieten, weitläufigen Grünflächen und einer angenehmen Nachbarschaft bietet Bergheim ein hohes Maß an Wohn- und Lebensqualität. Die idyllische Umgebung schafft ein harmonisches Wohnumfeld, ohne dabei auf eine gute Infrastruktur verzichten zu müssen.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken, Kindergärten sowie Schulen befinden sich in der näheren Umgebung und sind in wenigen Minuten erreichbar. Darüber hinaus bietet das nahegelegene Stadtzentrum von Augsburg ein vielfältiges Angebot an Gastronomie, Kultur und Freizeitmöglichkeiten.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Über die nahegelegene B17 gelangen Sie schnell in die Augsburger Innenstadt sowie zu den Anschlussstellen der Autobahn A8 (München–Stuttgart). Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ermöglicht eine komfortable Erreichbarkeit des Stadtzentrums und der umliegenden Stadtteile.

Ein besonderer Pluspunkt dieser Lage ist die unmittelbare Nähe zu zahlreichen Naherholungsgebieten. Die umliegenden Felder, Wiesen und Wälder sowie die weitläufigen Grünanlagen laden zu Spaziergängen, Fahrradtouren und vielfältigen Freizeitaktivitäten im Freien ein. Naturliebhaber und Erholungssuchende kommen hier gleichermaßen auf ihre Kosten.

Die Lage vereint auf ideale Weise naturnahes Wohnen mit einer hervorragenden Anbindung und einer hohen Lebensqualität. Ein attraktiver Wohnstandort für alle, die Ruhe, Komfort und Stadtnähe gleichermaßen schätzen.

Codice oggetto: 26122077 - 86199 Augsburg / Bergheim

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 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: 26122077 - 86199 Augsburg / Bergheim

Partner di contatto

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

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergergasse, 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