

Bobingen

## Spazioso soggiorno in un bel quartiere

*Codice oggetto: 25122125*



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

PREZZO D'AFFITTO: 2.100 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 240 m<sup>2</sup> • VANI: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 900 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25122125 - 86399 Bobingen

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

Codice oggetto: 25122125 - 86399 Bobingen

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25122125
Superficie netta	ca. 240 m²
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	17.12.2025
Vani	9
Camere da letto	5
Bagni	2
Anno di costruzione	2000
Garage/Posto auto	2 x Garage

Prezzo d'affitto	2.100 EUR
Costi aggiuntivi	200 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 274 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25122125 - 86399 Bobingen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	137.50 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	05.11.2033	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2000

Codice oggetto: 25122125 - 86399 Bobingen

## La proprietà





Codice oggetto: 25122125 - 86399 Bobingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25122125 - 86399 Bobingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25122125 - 86399 Bobingen

## La proprietà





Codice oggetto: 25122125 - 86399 Bobingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25122125 - 86399 Bobingen

## La proprietà





Codice oggetto: 25122125 - 86399 Bobingen

## La proprietà



**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: 25122125 - 86399 Bobingen

## 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)

*Leading* REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD

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



Codice oggetto: 25122125 - 86399 Bobingen

## La proprietà



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

Codice oggetto: 25122125 - 86399 Bobingen

## Una prima impressione

Questa moderna proprietà a Bobingen colpisce per i suoi ampi spazi abitativi e l'elevato livello di comfort. Grazie alla sua disposizione versatile, la casa è ideale per famiglie numerose o per singoli individui che necessitano di ampio spazio per il proprio stile di vita. Il piano terra ospita un accogliente soggiorno e sala da pranzo con una confortevole stufa a legna, perfetta per serate rilassanti in un'atmosfera confortevole. La cucina adiacente offre ampio spazio per i pasti in famiglia. Una camera da letto e un bagno completamente attrezzato con doccia, doppio lavabo e WC completano la zona giorno di questo piano. La terrazza con tenda da sole invita a godersi le ore di sole all'aperto. Il giardino curato con cura, con una casetta in stile svedese e una serra, è un altro punto forte di questa proprietà. Al piano superiore si trovano un totale di quattro ampie camere da letto e un'ulteriore sala hobby, che offre una varietà di utilizzi, sia per i membri della famiglia che per gli ospiti. Il luminoso bagno con luce naturale è dotato di doccia, due lavandini e WC. La mansarda è accessibile da due stanze e offre ulteriore spazio di stoccaggio o può essere utilizzata come rifugio. Un vantaggio particolare è il seminterrato, che offre ulteriore spazio abitativo. Che si tratti di ufficio, sala hobby o sala giochi, qui le possibilità di arredo sono innumerevoli. Anche il locale caldaia e la lavanderia si trovano su questo piano. La proprietà è dotata di un impianto solare, che non solo protegge l'ambiente, ma contribuisce anche a ridurre i costi dell'elettricità. Un ampio garage doppio completa questa attraente proprietà.

Codice oggetto: 25122125 - 86399 Bobingen

## Dettagli dei servizi

- Gute Anbindung
- Großzügige Raumaufteilung
- Kaminofen
- Untergeschoss mit zusätzlichem Wohnraum
- Ausgebauter Dachspitz
- Einbauküche (Ablöse 3.000,00 €)
- Solaranlage
- Terrasse mit Markise
- Balkon
- Gepflegter Garten mit Schwedenhaus
- Gewächshaus
- Doppelgarage
- Bezugsbereit zum 01.11.2025

**Codice oggetto: 25122125 - 86399 Bobingen**

## Tutto sulla posizione

Die Stadt Bobingen mit seinen rund 18.500 Einwohnern ist ca. 13 km südlich von Augsburg gelegen.

Bobingen bietet Raum zum Leben und Arbeiten.

Neben einer guten Infrastruktur werden ein abwechslungsreiches kulturelles Angebot sowie vielfältige Freizeit-, Sport- und Erholungsmöglichkeiten geboten. In Bobingen findet man alles, was Tag für Tag benötigt wird, aber auch viele Dinge, die das Leben bereichern. Vielfältigste Einkaufsmöglichkeiten, eine umgestaltete Innenstadt mit angenehmer Aufenthaltsqualität, eine hervorragende ärztliche Grundversorgung sowie ein Krankenhaus vor Ort runden das Angebot ab.

Bobingen ist eine kinder- und familienfreundliche Stadt.

Ein gut ausgebautes Netz an Kinderbetreuungseinrichtungen, attraktiven Spielplätzen und Freizeitangeboten steht Eltern und Kindern zur Verfügung. Eine Vielzahl von Bildungseinrichtungen stehen zur Verfügung.

Ein hoher Kultur- und Freizeitwert dokumentiert sich weiter durch die Stadtbücherei, sowie die vielfältigen Sportanlagen, das Schwimmbad „Aquamarin“, die zahlreichen Vereinsaktivitäten und die Nähe zum Naturpark „Westliche Wälder“. Fahrrad- und Feldwege verlaufen in alle Richtungen und laden zum Spaziergehen, Wandern und Fahrradfahren ein.

Auch eine rasche Anbindung durch den Bahnhof und die guten Busverbindungen sind gewährleistet. Von hier aus gelangt man mit der Regionalbahn in nur 12 Min. zum Augsburger Hauptbahnhof.

Die in kurzer Entfernung erreichbare B17 bietet dem Pendler Anbindung an die A8 München-Stuttgart oder in südlicher Richtung nach Landsberg am Lech sowie die A 96 nach Lindau.



Codice oggetto: 25122125 - 86399 Bobingen

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 5.11.2033.

Endenergiebedarf beträgt 137.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

**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: 25122125 - 86399 Bobingen

## 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)