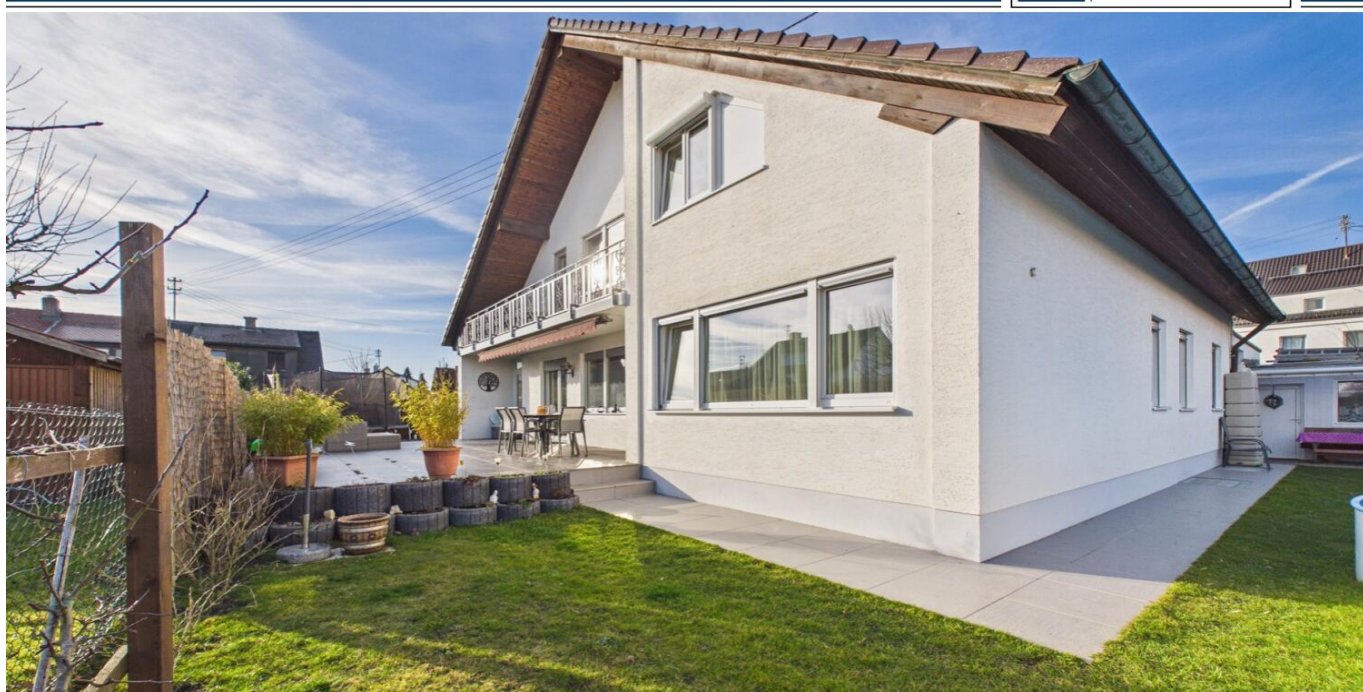


Gablingen

Modernisiertes, energieeffizientes Zweifamilienhaus mit Wintergarten und Pool

Codice oggetto: 26122037



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 1.150.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 248 m² • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 789 m²

Codice oggetto: 26122037 - 86456 Gablingen

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

Codice oggetto: 26122037 - 86456 Gablingen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26122037	Prezzo d'acquisto	1.150.000 EUR
Superficie netta	ca. 248 m ²	Casa	Casa bifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	7	Modernizzazione / Riqualficazione	2025
Camere da letto	5	Stato dell'immobile	Come nuovo
Bagni	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1981	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone
Garage/Posto auto	3 x Garage		

Codice oggetto: 26122037 - 86456 Gablingen

Dati energetici

Riscaldamento	Elettro	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Certificazione energetica valido fino a	08.03.2036	Consumo energetico	45.20 kWh/m ² a
Fonte di alimentazione	Elettrico	Classe di efficienza energetica	A
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1981

Codice oggetto: 26122037 - 86456 Gablingen

La proprietà



Codice oggetto: 26122037 - 86456 Gablingen

La proprietà



Codice oggetto: 26122037 - 86456 Gablingen

La proprietà



Codice oggetto: 26122037 - 86456 Gablingen

La proprietà



Codice oggetto: 26122037 - 86456 Gablingen

La proprietà



Codice oggetto: 26122037 - 86456 Gablingen

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: 26122037 - 86456 Gablingen

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

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com/augsburg

Codice oggetto: 26122037 - 86456 Gablingen

Una prima impressione

In ruhiger und gewachsener Wohnlage von Gablingen, unweit der Stadt Augsburg, präsentiert sich dieses außergewöhnlich gepflegte und umfassend modernisierte Zweifamilienhaus auf einem großzügigen Grundstück von ca. 702 m². Mit einer Wohnfläche von rund 248 m², aufgeteilt auf zwei separate Wohneinheiten, eröffnet die Immobilie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und verbindet großzügiges Wohnen mit höchstem Komfort und moderner Energieeffizienz.

Das Haus wurde Anfang der 1980er-Jahre errichtet und in den vergangenen Jahren mit viel Sorgfalt und einem hohen Anspruch an Qualität umfassend modernisiert. Heute überzeugt die Immobilie mit einer zeitgemäßen technischen Ausstattung, darunter eine effiziente Wärmepumpe sowie eine Photovoltaikanlage, die den energetischen Standard des Hauses auf ein modernes Niveau heben.

Die Immobilie ist in zwei vollständig voneinander getrennte Wohneinheiten im Erd- und Obergeschoss gegliedert, die jeweils über einen eigenen Zugang verfügen. Dadurch bietet das Haus ideale Voraussetzungen für verschiedenste Wohnkonzepte.

Im Erdgeschoss bildet der großzügige Wohnbereich mit integriertem Wintergarten das Herzstück der Wohnung. Der lichtdurchflutete Wintergarten ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet und schafft eine besonders angenehme Wohnatmosphäre zu jeder Jahreszeit. Großzügige Fensterflächen lassen viel Tageslicht herein und sorgen für ein offenes, einladendes Raumgefühl. Moderne, offen gestaltete Einbauküchen auf beiden Etagen fügen sich harmonisch in die Wohnbereiche ein und unterstreichen den zeitgemäßen Charakter des Hauses.

Auch im Obergeschoss erwartet Sie eine helle und großzügige Wohneinheit mit

durchdachter Raumaufteilung und einem freundlichen, lichtdurchfluteten Ambiente. Beide Wohnungen bieten angenehme Rückzugsorte und ausreichend Platz für individuelle Wohnbedürfnisse.

Der vollständig unterkellerte Bereich erweitert die Nutzfläche des Hauses erheblich und eröffnet zusätzliche Gestaltungsmöglichkeiten. Neben praktischen Abstell- und Funktionsräumen steht hier auch ein großzügiger Hobby- oder Partyraum zur Verfügung, der vielfältig genutzt werden kann.

Das Außenareal präsentiert sich ebenso überzeugend wie das Innere des Hauses. Der liebevoll angelegte Garten mit Pool und stilvoller Outdoor-Küche schafft eine private Wohlfühloase und lädt zu entspannten Stunden im Freien sowie zu geselligen Abenden mit Familie und Freunden ein.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch drei Garagen, die ausreichend Platz für Fahrzeuge und zusätzlichen Stauraum bieten.

Diese Immobilie vereint Großzügigkeit, Flexibilität und moderne Technik in einer ruhigen, familienfreundlichen Umgebung. Ein Zuhause, das sowohl durch seine vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten als auch durch seine hochwertige Ausstattung überzeugt und besondere Wohnansprüche erfüllt.

Codice oggetto: 26122037 - 86456 Gablingen

Dettagli dei servizi

- ruhige Lage
- Bahnanbindung in unmittelbarer Nähe
- großzügige Raumaufteilung
- komplett modernisiert
- moderne und hochwertige Ausstattung
- zwei separate Einheiten
- zwei Einbauküchen
- 2 Balkone
- Terrasse
- im Wohnbereich integrierter Wintergarten mit Fußbodenheizung
- Pool
- Kachelofen
- Outdoor-Küche
- Wärmepumpe
- PV-Anlage
- 3 Garagen

Codice oggetto: 26122037 - 86456 Gablingen

Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Wohnlage der Gemeinde Gablingen, nördlich von Augsburg. Die Umgebung ist geprägt von einer gewachsenen Wohnstruktur, viel Grün sowie einem angenehmen, naturnahen Umfeld.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Bäckereien, Ärzte, Apotheken sowie weitere Einrichtungen des täglichen Lebens befinden sich in der näheren Umgebung und sind bequem erreichbar. Auch Kindergärten und Schulen sind in der Gemeinde sowie in den umliegenden Orten vorhanden.

Über die nahegelegene Bundesstraße B2 sowie die Autobahn A8 bestehen schnelle Verbindungen nach Augsburg, Donauwörth und München. Der öffentliche Nahverkehr ermöglicht eine bequeme Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Gemeinden.

Die umliegende Natur mit Feldern, Wäldern und zahlreichen Rad- und Spazierwegen bietet zudem vielfältige Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung im Grünen.

Codice oggetto: 26122037 - 86456 Gablingen

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: 26122037 - 86456 Gablingen

Partner di contatto

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

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergasse, 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