

Augsburg - Bärenkeller

# Exklusives A+ Einfamilienhaus - modern und bezugsfertig

*Número da propriedade: 25122134*



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

**PREÇO DE COMPRA: 1.100.000 EUR • ÁREA: ca. 170 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 6.5 • ÁREA DO TERRENO: 885 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 25122134 - 86156 Augsburg - Bärenkeller**

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25122134 - 86156 Augsburg - Bärenkeller

## Numa vista geral

Número da propriedade	25122134	Preço de compra	1.100.000 EUR
Área	ca. 170 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	6.5	Tipo de construção	Sólido
Quartos	4	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado
Casas de banho	2		
Ano de construção	1958		
Tipo de estacionamento	4 x Lugar de estacionamento ao ar livre		

Número da propriedade: 25122134 - 86156 Augsburg - Bärenkeller

## Dados energéticos

Fonte de Energia	Eletricidade	Certificado Energético	Consumo energético final
Certificado Energético válido até	22.10.2035	Procura final de energia	23.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Aquecimento	Bomba de calor ar-água	Classificação energética	A+
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	1958

Número da propriedade: 25122134 - 86156 Augsburg - Bärenkeller

## O imóvel



Número da propriedade: 25122134 - 86156 Augsburg - Bärenkeller

## O imóvel



Número da propriedade: 25122134 - 86156 Augsburg - Bärenkeller

## O imóvel



Número da propriedade: 25122134 - 86156 Augsburg - Bärenkeller

## O imóvel



Número da propriedade: 25122134 - 86156 Augsburg - Bärenkeller

## O imóvel



Número da propriedade: 25122134 - 86156 Augsburg - Bärenkeller

## O imóvel



Número da propriedade: 25122134 - 86156 Augsburg - Bärenkeller

## O imóvel



Número da propriedade: 25122134 - 86156 Augsburg - Bärenkeller

## O imóvel

A graphic showing a smartphone displaying a QR code and a desktop monitor displaying a real estate website interface. The smartphone screen has a blue background with a white speech bubble containing the text 'Jetzt Suchprofil anlegen' and a QR code below it. The desktop monitor shows a real estate website with a map and search filters. The background is a dark blue gradient.

**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Número da propriedade: 25122134 - 86156 Augsburg - Bärenkeller

## O imóvel



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 Bäckergasse | 86150 Augsburg | [augsburg@von-poll.com](mailto:augsburg@von-poll.com)

**Número da propriedade: 25122134 - 86156 Augsburg - Bärenkeller**

## Uma primeira impressão

Am Ende einer Sackgasse gelegen präsentiert sich dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus, das Ihnen Platz, Ruhe und Privatsphäre bietet. Das Anwesen steht auf einem großzügigen Grundstück und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, moderne Architektur und hochwertige Ausstattung.

Das Haus verfügt über sechs großzügige Zimmer, zwei moderne Bäder sowie zahlreiche komfortable Details, die den Alltag auf höchstem Niveau gestalten. Großzügige Fensterfronten sorgen für ein helles, freundliches Ambiente und verbinden Innen- und Außenbereich auf harmonische Weise.

Die moderne Ausstattung erfüllt höchste Ansprüche: edle Böden, hochwertige Bäder, Beleuchtungskonzepte, diverse Einbauten, eine stilvolle Küche sowie eine harmonische Farbgestaltung verleihen dem gesamten Haus einen exklusiven Charakter. Hier wurde auf jedes Detail geachtet – sowohl funktional als auch ästhetisch.

Das Haus steht auf einem komplett eingewachsenen Grundstück von ca. 900 m<sup>2</sup>, das sowohl Gartenliebhaber, als auch Freiraum-Enthusiasten anspricht. Hier kann man den pflegeleicht angelegten Garten genießen und gleichzeitig haben Kinder genug Platz zum spielen. Auch einen Pool könnte man hier noch gut integrieren. Drei großzügige Terrassen bieten den perfekten Rahmen für gemütliche Grillabende, gesellige Runden oder einfach ruhige Stunden in privater Atmosphäre.

Das Anwesen vereint Eleganz und Komfort und hat durch seine Lage eine sehr guter Anbindung an die Innenstadt, die Autobahn und das Umland. Ein echtes Traumhaus für Menschen, die das Besondere suchen und Wert auf Qualität, Stil und Lebensqualität legen.

**Número da propriedade: 25122134 - 86156 Augsburg - Bärenkeller**

## Detalhes do equipamento

- ruhige Sackgassenlage
- großzügiges, komplett eingewachsenes Grundstück mit viel Privatsphäre
- gut durchdachtes Wohnkonzept
- hochwertige Ausstattung
- Einbauküche mit viel Stauraum
- zahlreiche Einbauten
- bodentiefe Fenster im Erdgeschoss
- elektrische Jalousien
- moderne Beleuchtung
- 2 Bäder
- Wäscheabwurfschacht in beiden Bädern
- Fußbodenheizung in beiden Bädern, im WZ, Eingangsbereich und Keller
- Luft-Wärmepumpe mit Elektro-Zusatzheizung und Wärmepumpenspeicher
- Holzterrasse auf 3 Seiten des Hauses
- zahlreiche, schaltbare Außensteckdosen
- 2 freistehende Beschattungsanlagen
- Dachterrasse
- Kamin
- voll unterkellert mit Hobby-/ Fitnessraum, Werkstatt, HWR und Vorratsraum
- begehbare Dachboden mit eingebauten Stauflächen
- 4 Freiplätze
- Ladesäule für E-Autos
- Photovoltaikanlage mit 11 kW Speicher und Notstromfunktion
- bezugsfertig bis Ende des Jahres

**Número da propriedade: 25122134 - 86156 Augsburg - Bärenkeller**

## Tudo sobre a localização

Der Stadtteil Bärenkeller im Nordwesten von Augsburg überzeugt durch eine gelungene Kombination aus urbaner Infrastruktur und angenehmem Wohnumfeld. Er grenzt südlich an Kriegshaber, westlich an die Stadt Neusäß und nördlich an Gersthofen.

Dank der sehr guten Verkehrsanbindung lassen sich sowohl die Augsburger Innenstadt als auch wichtige regionale Ziele schnell und unkompliziert erreichen – sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem Auto. Über die nahegelegenen Hauptverkehrsstraßen sowie die B17 besteht zudem eine zügige Verbindung zu den Autobahnen A8 und A96.

Die Infrastruktur ist hervorragend: Apotheke, Ärzte, Sparkasse, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe und machen den Stadtteil besonders attraktiv für Familien. Eine abwechslungsreiche Gastronomieszene mit traditioneller bayerischer Küche sowie internationalen Spezialitäten sorgt zusätzlich für hohe Lebensqualität.

Zahlreiche Grünflächen und gepflegte Parkanlagen in der Umgebung laden zu Spaziergängen, Freizeitaktivitäten und Erholung im Freien ein – ein idealer Ort für alle, die stadtnahes Wohnen mit einem ruhigen Umfeld verbinden möchten.

**Número da propriedade: 25122134 - 86156 Augsburg - Bärenkeller**

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 22.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 23.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1958.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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.

**Número da propriedade: 25122134 - 86156 Augsburg - Bärenkeller**

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Gabriele Gräf

---

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergasse, 86150 Augsburg

Tel.: +49 821 - 50 89 062 1

E-Mail: [augsburg@von-poll.com](mailto:augsburg@von-poll.com)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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