

Augsburg

# Großzügiger Bungalow mit ca. 242 m<sup>2</sup> Gesamtfläche – davon ca. 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ca. 82 m<sup>2</sup> zusätzlicher Nutzfläche

Número da propriedade: 26122045



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

PREÇO DE COMPRA: 1.100.000 EUR • ÁREA: ca. 160 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 8 • ÁREA DO TERRENO: 541 m<sup>2</sup>

**Número da propriedade: 26122045 - 86169 Augsburg**

- **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: 26122045 - 86169 Augsburg

## Numa vista geral

Número da propriedade	26122045	Preço de compra	1.100.000 EUR
Área	ca. 160 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	8	Tipo de construção	Sólido
Quartos	5	Área útil	ca. 240 m <sup>2</sup>
Casas de banho	2	Móveis	Terraço, WC de hóspedes
Ano de construção	1989		

Número da propriedade: 26122045 - 86169 Augsburg

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Óleo	Consumo final de energia	130.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	28.03.2035	Classificação energética	E
Aquecimento	Petróleo	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1989

Número da propriedade: 26122045 - 86169 Augsburg

## O imóvel



Número da propriedade: 26122045 - 86169 Augsburg

## O imóvel



Número da propriedade: 26122045 - 86169 Augsburg

## O imóvel



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Jetzt Suchprofil anlegen

Número da propriedade: 26122045 - 86169 Augsburg

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

**Número da propriedade: 26122045 - 86169 Augsburg**

## **Uma primeira impressão**

**In ruhiger und begehrter Wohnlage präsentiert sich dieser großzügige Bungalow mit beeindruckendem Raumangebot und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.**

**Bereits beim Betreten entfaltet sich ein Gefühl von Weite und Eleganz: Helle, großzügig geschnittene Räume, ein durchdachter Grundriss sowie eine hochwertige Ausstattung schaffen ein repräsentatives und zugleich angenehmes Wohnambiente. Edle Marmorböden und große, bodentiefe Fensterflächen unterstreichen den gehobenen Charakter der Immobilie und sorgen für eine lichtdurchflutete Atmosphäre.**

**Ein besonderes Highlight ist das vollständig ausgebaute Souterrain, das über die eigentliche Wohnfläche hinaus eine zusätzliche Nutzfläche von ca. 82 m<sup>2</sup> bietet. Diese hochwertig gestalteten Räume sind vielseitig nutzbar – ob als Wohn-, Arbeits-, Gäste- oder Hobbybereich – und erweitern die Möglichkeiten des Hauses erheblich.**

**Die flexible Raumstruktur eröffnet zahlreiche Wohnkonzepte und eignet sich ideal für Familien, für die Kombination von Wohnen und Arbeiten oder auch für Mehrgenerationenhaushalte.**

**Das Grundstück mit Garten bietet darüber hinaus viel Raum für Erholung, Freizeit und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.**

**Abgerundet wird das Angebot durch eine Doppelgarage, die neben komfortablen Parkmöglichkeiten auch zusätzlichen Stauraum bietet.**

**Diese Immobilie überzeugt durch ihre Großzügigkeit, die hochwertige Ausstattung sowie das außergewöhnliche Flächenangebot und bietet die ideale Grundlage für anspruchsvolles Wohnen.**

**Número da propriedade: 26122045 - 86169 Augsburg**

## **Detalhes do equipamento**

- ruhige beliebte Lage
- gut geschnittene Raumaufteilung
- komplett ausgebautes Souterrain
- Einbauküche
- 2 Bäder
- Gäste-WC
- bodentiefe Fenster
- Marmorböden
- Wintergarten
- Doppelgarage

**Número da propriedade: 26122045 - 86169 Augsburg**

## **Tudo sobre a localização**

**Der beliebte Stadtteil Hammerschmiede zeichnet sich durch seine ruhige, gewachsene Wohnlage sowie weitläufigen Grünflächen aus.**

**Die naturnahe Umgebung mit dem Lech sowie dem Augsburger Stadtwald bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert und lädt zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten sowie entspannten Stunden im Freien ein.**

**Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken sowie weitere Dienstleister befinden sich in der näheren Umgebung und sind bequem erreichbar. Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführenden Schulen sind im Umfeld zu finden, die kurze Wege im Alltag ermöglichen.**

**Die Autobahn A8 (München–Stuttgart) ist in wenigen Fahrminuten erreichbar und ermöglicht eine schnelle Verbindung in die umliegenden Regionen.**

**Die Augsburger Innenstadt ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln in kurzer Zeit erreichbar.**

**Insgesamt bietet diese Lage eine gelungene Kombination aus ruhigem Wohnen im Grünen, einer soliden Infrastruktur sowie einer guten Erreichbarkeit.**

**Número da propriedade: 26122045 - 86169 Augsburg**

## **Outras informações**

**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: 26122045 - 86169 Augsburg**

## **Pessoa de contacto**

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

**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)**

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

---

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