

Augsburg - Kriegshaber

Saniertes Einfamilienhaus in ruhiger Lage

Número da propriedade: 26122028



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 790.000 EUR • ÁREA: ca. 169,86 m² • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 504 m²

Número da propriedade: 26122028 - 86156 Augsburg - Kriegshaber

- **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: 26122028 - 86156 Augsburg - Kriegshaber

Numa vista geral

Número da propriedade	26122028	Preço de compra	790.000 EUR
Área	ca. 169,86 m ²	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	6	Modernização / Reciclagem	2020
Quartos	4	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	2	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Varanda
Ano de construção	1968		
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2 x Garagem		

Número da propriedade: 26122028 - 86156 Augsburg - Kriegshaber

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	185.97 kWh/m ² a
Certificado Energético válido até	25.07.2035	Classificação energética	F
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1969

Número da propriedade: 26122028 - 86156 Augsburg - Kriegshaber

O imóvel



Número da propriedade: 26122028 - 86156 Augsburg - Kriegshaber

O imóvel



Número da propriedade: 26122028 - 86156 Augsburg - Kriegshaber

O imóvel



Número da propriedade: 26122028 - 86156 Augsburg - Kriegshaber

O imóvel

An advertisement for Von Poll Immobilien. It features a smartphone, a laptop, and a tablet displaying the website. The smartphone screen shows a QR code and the text "Jetzt Suchprofil anlegen". The laptop screen shows a search results page. The tablet screen shows a search form. 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

Número da propriedade: 26122028 - 86156 Augsburg - Kriegshaber

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

Número da propriedade: 26122028 - 86156 Augsburg - Kriegshaber

Uma primeira impressão

Dieses hochwertig modernisierte Einfamilienhaus präsentiert sich in zeitgemäßem Zustand und überzeugt mit ca. 170 m² Wohnfläche auf einem rund 504 m² großen Grundstück. Im Rahmen einer umfassenden Sanierung wurde die Immobilie auf einen modernen Standard gebracht und bietet heute ein stilvolles, komfortables Wohnambiente mit insgesamt sechs großzügigen Zimmern.

Die durchdachte Raumaufteilung eröffnet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination aus Wohnen und Arbeiten. Im Obergeschoss befindet sich ein zusätzliches Badezimmer, sodass diese Etage bei Bedarf auch als nahezu separater Wohnbereich genutzt werden kann.

Besonders hervorzuheben sind die großzügigen Räumlichkeiten mit den bodentiefen Fenstern sowie die Terrasse, die den Wohnraum ins Freie erweitert und einen angenehmen Rückzugsort für entspannte Stunden bietet.

Der gepflegte Garten rundet das attraktive Außenkonzept harmonisch ab.

Zwei Garagenstellplätze direkt am Haus sorgen für komfortables Parken und einen praktischen Zugang zur Immobilie.

Mit ihrer gelungenen Modernisierung, der großzügigen Wohnfläche und den flexiblen Nutzungsmöglichkeiten stellt diese Immobilie eine attraktive Gelegenheit dar – sowohl für Eigennutzer als auch für Käufer mit langfristiger Wertperspektive.

Número da propriedade: 26122028 - 86156 Augsburg - Kriegshaber

Detalhes do equipamento

- saniert
- durchdachte Raumaufteilung
- große Fensterflächen
- helle Wohnräume
- hochwertige und pflegeleichte Bodenbeläge
- 2 Badezimmer
- Gäste WC
- 2 Balkone
- Terrasse
- Markise
- zwei Garagenstellplätze

Número da propriedade: 26122028 - 86156 Augsburg - Kriegshaber

Tudo sobre a localização

Die Immobilie befindet sich in Kriegshaber, einem gewachsenen Wohngebiet im Westen von Augsburg.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Bäckereien, Apotheken sowie ärztliche Einrichtungen sind bequem erreichbar. Auch Kindergärten und Schulen befinden sich im näheren Umfeld. Das Universitätsklinikum Augsburg liegt in kurzer Distanz und ergänzt die infrastrukturelle Qualität des Standorts.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Straßenbahn- und Buslinien ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Augsburger Innenstadt.

Über die nahegelegene B17 besteht zudem eine zügige Anbindung an die A8 in Richtung München und Stuttgart.

Grünflächen im westlichen Stadtgebiet sowie die nahegelegenen Westlichen Wälder bieten Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung.

Eine Lage, die städtische Infrastruktur, gute Erreichbarkeit und wohnliche Umgebung stimmig miteinander verbindet.

Número da propriedade: 26122028 - 86156 Augsburg - Kriegshaber

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: 26122028 - 86156 Augsburg - Kriegshaber

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

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

www.von-poll.com