Augsburg – Spickel-Herrenbach

Amplia vivienda en una ubicación privilegiada

Número de propiedad: 25122026



PRECIO DE COMPRA: 1.250.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 300 m^2 • HABITACIONES: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1069 m^2

Número de propiedad: 25122026 - 86161 Augsburg – Spickel-Herrenbach

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25122026 - 86161 Augsburg – Spickel-Herrenbach

De un vistazo

Número de propiedad	25122026
Superficie habitable	ca. 300 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	9
Dormitorios	6
Baños	3
Año de construcción	1969
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje

Precio de compra	1.250.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Piscina, Sauna, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25122026 - 86161 Augsburg – Spickel-Herrenbach

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	09.03.2035
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	332.1 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	H
Año de construcción según el certificado energético	1969

Número de propiedad: 25122026 - 86161 Augsburg – Spickel-Herrenbach

Una primera impresión

Esta espaciosa villa se encuentra en una de las zonas residenciales más codiciadas de Augsburgo: el frondoso y tranquilo distrito de Spickel. Con aproximadamente 300 m² de superficie habitable en una generosa parcela de aproximadamente 1170 m², la propiedad ofrece un amplio espacio para crear ambientes personalizados. Quienes busquen una casa elegante con encanto y gran potencial de modernización encontrarán aquí una oportunidad única. La excelente ubicación, las amplias estancias y la calidad arquitectónica convierten esta propiedad en una auténtica joya para los amantes del sector inmobiliario más exigentes. Arquitectura atemporal con versátiles opciones de uso: la villa impresiona por su cuidada distribución, sus luminosas estancias y su gran amplitud. Su distribución flexible la convierte en la opción ideal como vivienda familiar de lujo, residencia multigeneracional o elegante residencia con espacio para oficina en casa. La sala de estar cuenta con techos altos, amplios ventanales y una distribución abierta que crea un ambiente agradable. Desde el salón se accede directamente al amplio jardín, con árboles centenarios y amplio espacio para crear diseños paisajísticos personalizados. En la planta superior, varios dormitorios espaciosos impresionan por su luminosidad y amplitud. El ático reformado ofrece dos espacios habitables adicionales, cada uno con su propio balcón. Renovación a su gusto: Si bien la villa requiere modernización, ofrece una base excelente para una remodelación personalizada. Muchas características originales datan del año de construcción, lo que permite a los compradores conservar el encanto original de la propiedad, incorporando un estilo de vida moderno. Ya sea como una exclusiva vivienda familiar o como una elegante inversión, esta casa representa una inversión en calidad de vida y valor a largo plazo.

Número de propiedad: 25122026 - 86161 Augsburg – Spickel-Herrenbach

Detalles de los servicios

- beliebte Lage
- großzügige Raumaufteilung
- Einbauküche
- individuelle Einbauten des bekannten Innenarchitekten Robert Hummel
- offener Kamin
- 2 Bäder En Suite
- 3. Bad im Dachgeschoss
- Sauna
- renovierungsbedürftig
- 3 Balkone
- 2 Terrassen
- Pool kann reaktiviert werden
- Doppelgarage + 2 zusätzliche Stellplätze davor
- weitläufiger Garten
- derzeit vermietet

Número de propiedad: 25122026 - 86161 Augsburg – Spickel-Herrenbach

Todo sobre la ubicación

Das charmante Einfamilienhaus befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen Augsburgs – im Stadtteil Spickel. Geprägt von eleganten Villen, großzügigen Gärten und einer hervorragenden Infrastruktur, bietet Spickel eine perfekte Mischung aus urbanem Komfort und naturnahem Wohnen.

Idyllische Umgebung & Natur
Direkt angrenzend an den Siebentischwald, eine der größten Grünanlagen Augsburgs, lädt die Umgebung zu ausgedehnten Spaziergängen, Radtouren und erholsamen Stunden in der Natur ein. Die Nähe zum Zoo Augsburg sowie zum Botanischen Garten macht diesen Stadtteil besonders attraktiv für Familien und Naturliebhaber.

Beste Infrastruktur & Anbindung
Trotz der ruhigen und grünen Lage ist die Innenstadt von Augsburg nur wenige Minuten entfernt. Mit der Straßenbahnlinien 6 sowie einer ausgezeichneten Busanbindung (Linie 32) gelangen Sie schnell und bequem ins Stadtzentrum. Über die nahegelegene B17 besteht zudem eine ideale Anbindung an die Autobahn A8 in Richtung München und Ulm.

Exklusive Wohnqualität
Spickel zeichnet sich durch eine hohe Wohnqualität aus. Schulen, Kindergärten, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Zudem bieten verschiedene Restaurants, Cafés und Freizeitmöglichkeiten ein gehobenes und familienfreundliches Umfeld.

Número de propiedad: 25122026 - 86161 Augsburg – Spickel-Herrenbach

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 9.3.2035.
Endenergiebedarf beträgt 332.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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 de propiedad: 25122026 - 86161 Augsburg – Spickel-Herrenbach

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergasse, 86150 Augsburg
Tel.: +49 821 - 50 89 062 1
E-Mail: augsburg@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com