Augsburg – Spickel-Herrenbach

Ευρύχωρη διαβίωση σε μια περιζήτητη τοποθεσία

Αριθμός ακινήτου: 25122026



ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΆΣ: 1.250.000 EUR • ΕΠΙΦΆΝΕΙΑ: ca. 300 m^2 • ΔΩΜΆΤΙΑ: 9 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 1069 m^2

Αριθμός ακινήτου: 25122026 - 86161 Augsburg – Spickel-Herrenbach

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25122026 - 86161 Augsburg – Spickel-Herrenbach

Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25122026
Επιφάνεια	ca. 300 m²
Σχήμα στέγης	Στεγανωτική οροφή
Δωμάτια	9
Κατάσταση του ακινήτου	6
τουαλέτα	3
Έτος κατασκευής	1969
Χώρος στάθμευσης	2 x Εξωτερικός χώρος στάθμευσης, 2 x Γκαράζ

Τιμή αγοράς	1.250.000 EUR
σπίτι	Ανεξάρτητη μονοκατοικία
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών, Πισίνα, Σάουνα, Εντοιχιζόμενη κουζίνα, Μπαλκόνι

Αριθμός ακινήτου: 25122026 - 86161 Augsburg – Spickel-Herrenbach

Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Κεντρική θέρμανση
Πηγή ενέργειας	Αέριο
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	09.03.2035
Πηγή ενέργειας	Αέριο

Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Τελική ζήτηση ενέργειας	332.1 kWh/m²a
Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	H
Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1969

Αριθμός ακινήτου: 25122026 - 86161 Augsburg – Spickel-Herrenbach

Μια πρώτη εντύπωση

Αυτή η ευρύχωρη βίλα βρίσκεται σε μια από τις πιο περιζήτητες κατοικημένες περιοχές του Άουγκσμπουργκ - την καταπράσινη και ήσυχη περιοχή Σπίκελ. Με περίπου 300 τ.μ. χώρου διαβίωσης σε ένα γενναιόδωρο οικόπεδο περίπου 1.170 τ.μ., το ακίνητο προσφέρει άφθονο χώρο για ατομικές ιδέες διαβίωσης. Όποιος αναζητά ένα κομψό σπίτι με γοητεία και μεγάλες δυνατότητες εκσυγχρονισμού, θα βρει μια μοναδική ευκαιρία εδώ. Η εξαιρετική τοποθεσία, τα ευρύχωρα δωμάτια και η αρχιτεκτονική ποιότητα καθιστούν αυτό το ακίνητο ένα πραγματικό στολίδι για τους απαιτητικούς λάτρεις των ακινήτων. Διαχρονική αρχιτεκτονική με ευέλικτες επιλογές χρήσης: Η βίλα εντυπωσιάζει με την καλοσχεδιασμένη κάτοψη, τα φωτεινά δωμάτια και την αίσθηση ευρυχωρίας. Η ευέλικτη διαρρύθμιση την καθιστά ιδανική ως πολυτελής οικογενειακή κατοικία, κατοικία για πολλές γενεές ή κομψή κατοικία με εγκαταστάσεις γραφείου στο σπίτι. Ο χώρος διαβίωσης διαθέτει ψηλά ταβάνια, μεγάλα παράθυρα και ανοιχτή κάτοψη που δημιουργεί μια ευχάριστη ατμόσφαιρα διαβίωσης. Από το σαλόνι, έχετε άμεση πρόσβαση στον εκτεταμένο κήπο, ο οποίος διαθέτει ώριμα δέντρα και άφθονο χώρο για ατομικές ιδέες εξωραϊσμού. Στον επάνω όροφο, πολλά ευρύχωρα υπνοδωμάτια εντυπωσιάζουν με τη φωτεινότητα και το γενναιόδωρο μέγεθός τους. Η ανακαινισμένη σοφίτα προσφέρει δύο επιπλέον χώρους διαβίωσης, ο καθένας με το δικό του μπαλκόνι. Ανακαίνιση σύμφωνα με τις δικές σας προδιαγραφές: Ενώ η βίλα χρειάζεται εκσυγχρονισμό, παρέχει μια εξαιρετική βάση για έναν εξατομικευμένο επανασχεδιασμό. Πολλά πρωτότυπα χαρακτηριστικά χρονολογούνται από το έτος κατασκευής, επιτρέποντας στους αγοραστές να διατηρήσουν την αρχική γοητεία του ακινήτου, ενσωματώνοντας παράλληλα τα σύγχρονα πρότυπα διαβίωσης. Είτε πρόκειται για μια αποκλειστική οικογενειακή κατοικία είτε για ένα κομψό επενδυτικό ακίνητο, αυτό το σπίτι αντιπροσωπεύει μια επένδυση στην ποιότητα ζωής και τη διαρκή αξία.

Αριθμός ακινήτου: 25122026 - 86161 Augsburg – Spickel-Herrenbach

Λεπτομέρειες των ανέσεων

- 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

Αριθμός ακινήτου: 25122026 - 86161 Augsburg – Spickel-Herrenbach

Όλα για την τοποθεσία

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.

Αριθμός ακινήτου: 25122026 - 86161 Augsburg – Spickel-Herrenbach

Αλλες πληροφορίες

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.

Αριθμός ακινήτου: 25122026 - 86161 Augsburg – Spickel-Herrenbach

Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Gabriele Gräf

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

Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com