Augsburg – Spickel-Herrenbach

Tágas életterek egy keresett helyen

VP azonosító: 25122026



VÉTELÁR: 1.250.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 300 m^2 • SZOBÁK: 9 • FÖLDTERÜLET: 1069 m^2

VP azonosító: 25122026 - 86161 Augsburg – Spickel-Herrenbach

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25122026 - 86161 Augsburg – Spickel-Herrenbach

Áttekintés

VP azonosító	25122026
Hasznos lakótér	ca. 300 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	9
Hálószobák	6
Fürdoszobák	3
Építés éve	1969
Parkolási lehetoségek	2 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs

Vételár	1.250.000 EUR
Ház	Családi ház
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Úszómedence, Szauna, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25122026 - 86161 Augsburg – Spickel-Herrenbach

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifűtés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	09.03.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	332.1 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1969

VP azonosító: 25122026 - 86161 Augsburg – Spickel-Herrenbach

Az elso benyomás

Ez a tágas villa Augsburg egyik legkeresettebb lakóövezetében, a lombos és nyugodt Spickel negyedben található. A nagyjából 1170 m²-es nagyméretu telken elterülo, körülbelül 300 m²-es lakótérrel az ingatlan boséges teret kínál az egyéni lakhatási elképzelések megvalósításához. Bárki, aki stílusos, bájos és nagy modernizációs potenciállal rendelkezo otthont keres, egyedülálló lehetoséget talál itt. A kiváló elhelyezkedés, a tágas szobák és az építészeti minoség teszi ezt az ingatlant igazi kinccsé az igényes ingatlanrajongók számára. Idotlen építészet sokoldalú felhasználási lehetoségekkel: A villa jól megtervezett alaprajzzal, világos szobákkal és tágas hangulattal nyugöz le. A rugalmas elrendezés ideálissá teszi luxus családi otthonnak, többgenerációs rezidenciának vagy stílusos, dolgozószobával is rendelkezo lakásnak. A nappali magas mennyezettel, nagy ablakokkal és nyitott alaprajzzal rendelkezik, amely kellemes lakókörnyezetet teremt. A nappaliból közvetlenül a hatalmas kertbe juthatunk, amely idos fákkal és rengeteg hellyel büszkélkedhet az egyéni tereprendezési ötletek számára. Az emeleten számos tágas hálószoba lenyugözo világosságával és nagy méretével. Az átalakított tetotér két további lakóteret kínál, mindegyikhez saját erkély tartozik. Felújítás az Ön igényei szerint: Bár a villa modernizációt igényel, kiváló alapot biztosít egy személyre szabott átalakításhoz. Számos eredeti jellemzo az építés évébol származik, lehetové téve a vásárlók számára, hogy megorizzék az ingatlan eredeti báját, miközben a modern életszínvonalat is beépítik. Akár exkluzív családi otthonról, akár stílusos befektetési ingatlanról van szó, ez a ház befektetés az életminoségbe és a tartós értékbe.

VP azonosító: 25122026 - 86161 Augsburg – Spickel-Herrenbach

Részletes felszereltség

- 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

VP azonosító: 25122026 - 86161 Augsburg – Spickel-Herrenbach

Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 25122026 - 86161 Augsburg – Spickel-Herrenbach

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25122026 - 86161 Augsburg – Spickel-Herrenbach

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Gabriele Gräf

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com