Augsburg – Spickel-Herrenbach

# Spazioso soggiorno in una posizione ricercata

*Codice oggetto: 25122026*



PREZZO D'ACQUISTO: 1.250.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 300 $m^2$ • VANI: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1069 $m^2$

Codice oggetto: 25122026 - 86161 Augsburg – Spickel-Herrenbach


- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25122026 - 86161 Augsburg – Spickel-Herrenbach

# A colpo d'occhio

| | |
|---|---|
| Codice oggetto | 25122026 |
| Superficie netta | ca. 300 m² |
| Tipologia tetto | a due falde |
| Vani | 9 |
| Camere da letto | 6 |
| Bagni | 3 |
| Anno di costruzione | 1969 |
| Garage/Posto auto | 2 x superficie libera, 2 x Garage |

| | |
|---|---|
| Prezzo d'acquisto | 1.250.000 EUR |
| Casa | Casa unifamiliare |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipologia costruttiva | massiccio |
| Caratteristiche | Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Sauna, Cucina componibile, Balcone |

Codice oggetto: 25122026 - 86161 Augsburg – Spickel-Herrenbach

# Dati energetici

| | |
|---|---|
| Tipologia di riscaldamento | centralizzato |
| Riscaldamento | Gas |
| Certificazione energetica valido fino a | 09.03.2035 |
| Fonte di alimentazione | Gas |

| | |
|---|---|
| Certificazione energetica | Attestato Prestazione Energetica |
| Consumo energetico | 332.1 kWh/m²a |
| Classe di efficienza energetica | H |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1969 |

Codice oggetto: 25122026 - 86161 Augsburg – Spickel-Herrenbach

# Una prima impressione

Questa spaziosa villa si trova in una delle zone residenziali più ambite di Augusta: il verdeggiante e tranquillo quartiere Spickel. Con circa 300 m² di superficie abitabile su un ampio terreno di circa 1.170 m², la proprietà offre ampio spazio per soluzioni abitative personalizzate. Chiunque cerchi una casa elegante, ricca di fascino e con un grande potenziale di ammodernamento, troverà qui un'opportunità unica. L'eccellente posizione, gli ampi spazi e la qualità architettonica rendono questa proprietà un vero gioiello per gli amanti del settore immobiliare più esigenti. Architettura senza tempo con versatili opzioni di utilizzo: la villa colpisce per la planimetria ben progettata, gli ambienti luminosi e la sensazione di spaziosità. La disposizione flessibile la rende ideale come lussuosa casa di famiglia, residenza multigenerazionale o elegante residenza con ufficio. La zona giorno è caratterizzata da soffitti alti, ampie finestre e una pianta aperta che crea una piacevole atmosfera abitativa. Dal soggiorno si accede direttamente all'ampio giardino, che vanta alberi secolari e ampio spazio per idee di progettazione personalizzate. Al piano superiore, diverse spaziose camere da letto colpiscono per la loro luminosità e le dimensioni generose. La mansarda ristrutturata offre due ulteriori spazi abitativi, ciascuno con il proprio balcone. Ristrutturazione secondo le vostre specifiche: sebbene la villa necessiti di interventi di ammodernamento, offre un'eccellente base per una riprogettazione personalizzata. Molte caratteristiche originali risalgono all'anno di costruzione, consentendo agli acquirenti di preservare il fascino originale della proprietà, integrando al contempo gli standard abitativi moderni. Che si tratti di un'esclusiva residenza familiare o di un elegante investimento immobiliare, questa casa rappresenta un investimento in qualità di vita e valore duraturo.

Codice oggetto: 25122026 - 86161 Augsburg – Spickel-Herrenbach

# Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 25122026 - 86161 Augsburg – Spickel-Herrenbach

# Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25122026 - 86161 Augsburg – Spickel-Herrenbach

# Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25122026 - 86161 Augsburg – Spickel-Herrenbach

# Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Gabriele Gräf

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com