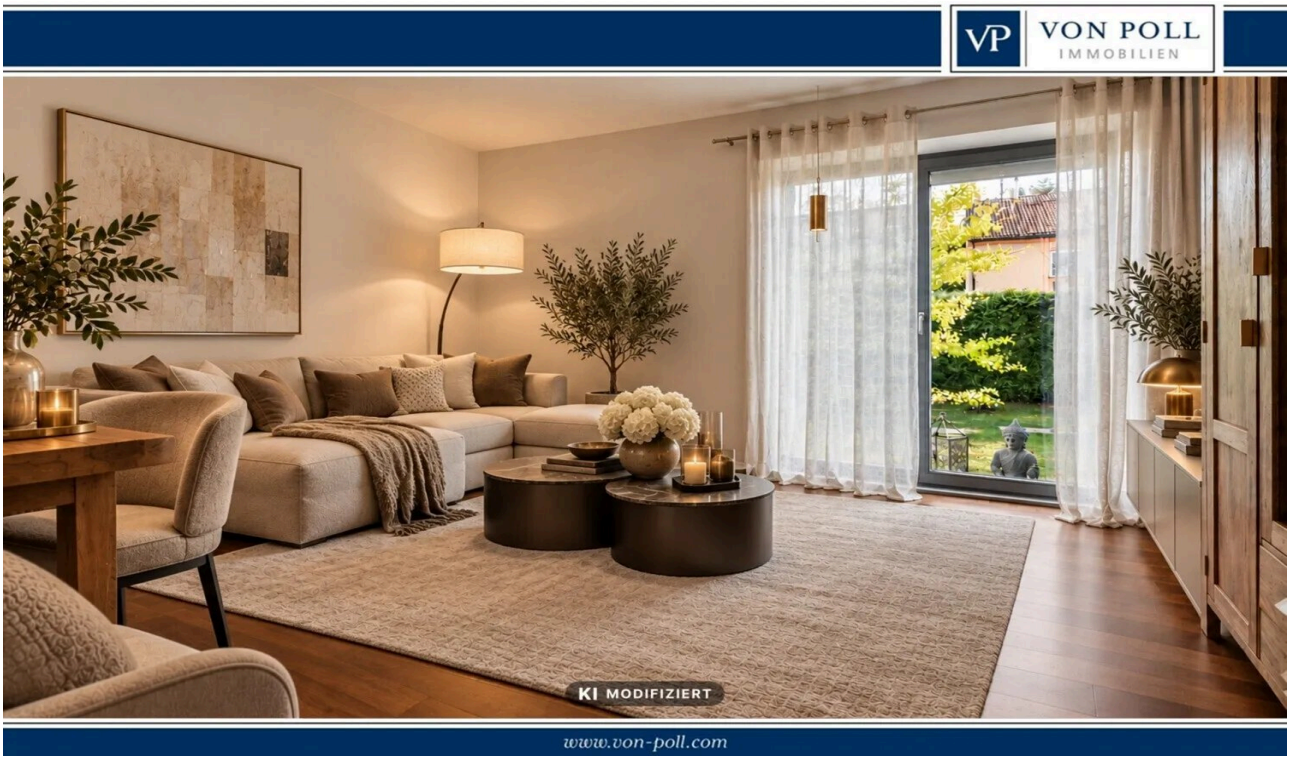
Augsburg – Bärenkeller

Hochwertig und stadtnah leben – Energieeffizienz A+ auf großzügigem Grundstück

Objektnummer: 25122134



KAUFPREIS: 950.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 170 m² • ZIMMER: 6.5 • GRUNDSTÜCK: 885 m²

Objektnummer: 25122134 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25122134 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

Auf einen Blick

Objektnummer	25122134
Wohnfläche	ca. 170 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6.5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1958
Stellplatz	4 x Freiplatz

Kaufpreis	950.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 25122134 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Strom
Energieausweis gültig bis	22.10.2035
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	23.1 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	1958

Objektnummer: 25122134 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

Die Immobilie





Objektnummer: 25122134 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

Die Immobilie





Objektnummer: 25122134 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

Die Immobilie





Objektnummer: 25122134 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

Die Immobilie





Objektnummer: 25122134 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

Die Immobilie





Objektnummer: 25122134 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

Die Immobilie





Objektnummer: 25122134 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

Die Immobilie





Objektnummer: 25122134 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

Die Immobilie





Objektnummer: 25122134 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

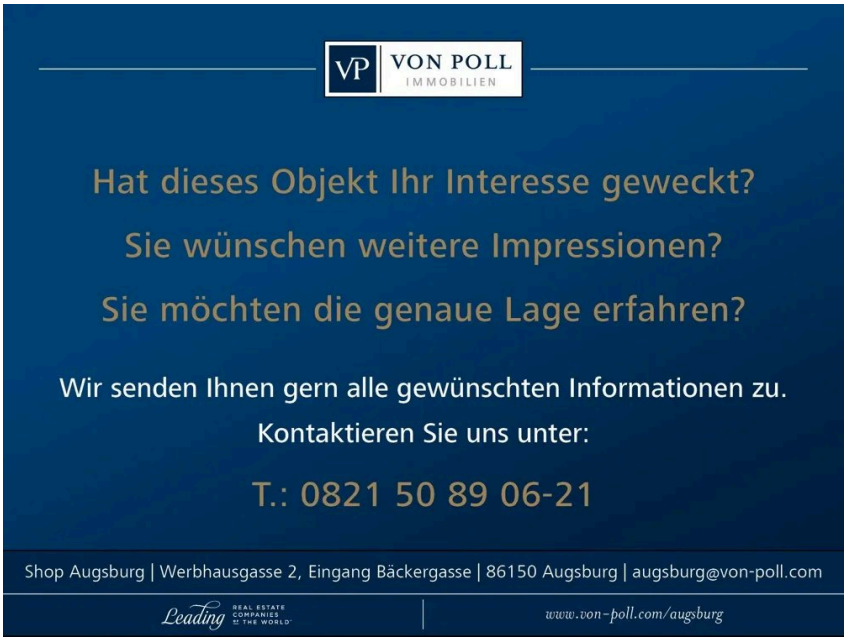
Die Immobilie





Objektnummer: 25122134 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

Die Immobilie



Objektnummer: 25122134 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

Ein erster Eindruck

Am Ende einer Sackgasse gelegen präsentiert sich dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus, das Ihnen Platz, Ruhe und Privatsphäre bietet. Das Anwesen steht auf einem großzügigen Grundstück und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, moderne Architektur und hochwertige Ausstattung.

Das Haus verfügt über sechs großzügige Zimmer, zwei moderne Bäder sowie zahlreiche komfortable Details, die den Alltag auf höchstem Niveau gestalten. Großzügige Fensterfronten sorgen für ein helles, freundliches Ambiente und verbinden Innen- und Außenbereich auf harmonische Weise.

Die moderne Ausstattung erfüllt höchste Ansprüche: edle Böden , hochwertige Bäder, Beleuchtungskonzepte, diverse Einbauten, eine stilvolle Küche sowie eine harmonische Farbgestaltung verleihen dem gesamten Haus einen exklusiven Charakter. Hier wurde auf jedes Detail geachtet – sowohl funktional als auch ästhetisch.

Das Haus steht auf einem komplett eingewachsenen Grundstück von ca. 900 m², das sowohl Gartenliebhaber, als auch Freiraum-Enthusiasten anspricht. Hier kann man den pflegeleicht angelegten Garten genießen und gleichzeitig haben Kinder genug Platz zum spielen. Auch einen Pool könnte man hier noch gut integrieren. Drei großzügige Terrassen bieten den perfekten Rahmen für gemütliche Grillabende, gesellige Runden oder einfach ruhige Stunden in privater Atmosphäre.

Das Anwesen vereint Eleganz und Komfort und hat durch seine Lage eine sehr guter Anbindung an die Innenstadt, die Autobahn und das Umland. Ein echtes Traumhaus für Menschen, die das Besondere suchen und Wert auf Qualität, Stil und Lebensqualität legen.

Objektnummer: 25122134 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

Ausstattung und Details

- ruhige Sackgassenlage
- großzügiges, komplett eingewachsenes Grundstück mit viel Privatsphäre
- gut durchdachtes Wohnkonzept
- hochwertige Ausstattung
- Einbauküche mit viel Stauraum
- zahlreiche Einbauten
- bodentiefe Fenster im Erdgeschoss
- elektrische Jalousien
- moderne Beleuchtung
- 2 Bäder
- Wäscheabwurfschacht in beiden Bädern
- Fußbodenheizung in beiden Bädern, im WZ, Eingangsbereich und Keller
- Luft-Wärmepumpe mit Elektro-Zusatzheizer und Wärmepumpenspeicher
- Holzterrasse auf 3 Seiten des Hauses
- zahlreiche, schaltbare Außensteckdosen
- 2 freistehende Beschattungsanlagen
- Dachterrasse
- Kamin
- voll unterkellert mit Hobby-/ Fitnessraum, Werkstatt, HWR und Vorratsraum
- begehbarer Dachboden mit eingebauten Stauflächen
- 4 Freiplätze
- Ladesäule für E-Autos
- Photovoltaikanlage mit 11 kW Speicher und Notstromfunktion

Objektnummer: 25122134 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

Alles zum Standort

Der Stadtteil Bärenkeller im Nordwesten von Augsburg überzeugt durch eine gelungene Kombination aus urbaner Infrastruktur und angenehmem Wohnumfeld. Er grenzt südlich an Kriegshaber, westlich an die Stadt Neusäß und nördlich an Gersthofen.

Dank der sehr guten Verkehrsanbindung lassen sich sowohl die Augsburger Innenstadt als auch wichtige regionale Ziele schnell und unkompliziert erreichen – sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem Auto. Über die nahegelegenen Hauptverkehrsstraßen sowie die B17 besteht zudem eine zügige Verbindung zu den Autobahnen A8 und A96.

Die Infrastruktur ist hervorragend: Apotheke, Ärzte, Sparkasse, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe und machen den Stadtteil besonders attraktiv für Familien. Eine abwechslungsreiche Gastronomieszene mit traditioneller bayerischer Küche sowie internationalen Spezialitäten sorgt zusätzlich für hohe Lebensqualität.

Zahlreiche Grünflächen und gepflegte Parkanlagen in der Umgebung laden zu Spaziergängen, Freizeitaktivitäten und Erholung im Freien ein – ein idealer Ort für alle, die stadtnahes Wohnen mit einem ruhigen Umfeld verbinden möchten.

Objektnummer: 25122134 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 25122134 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gabriele Gräf

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com