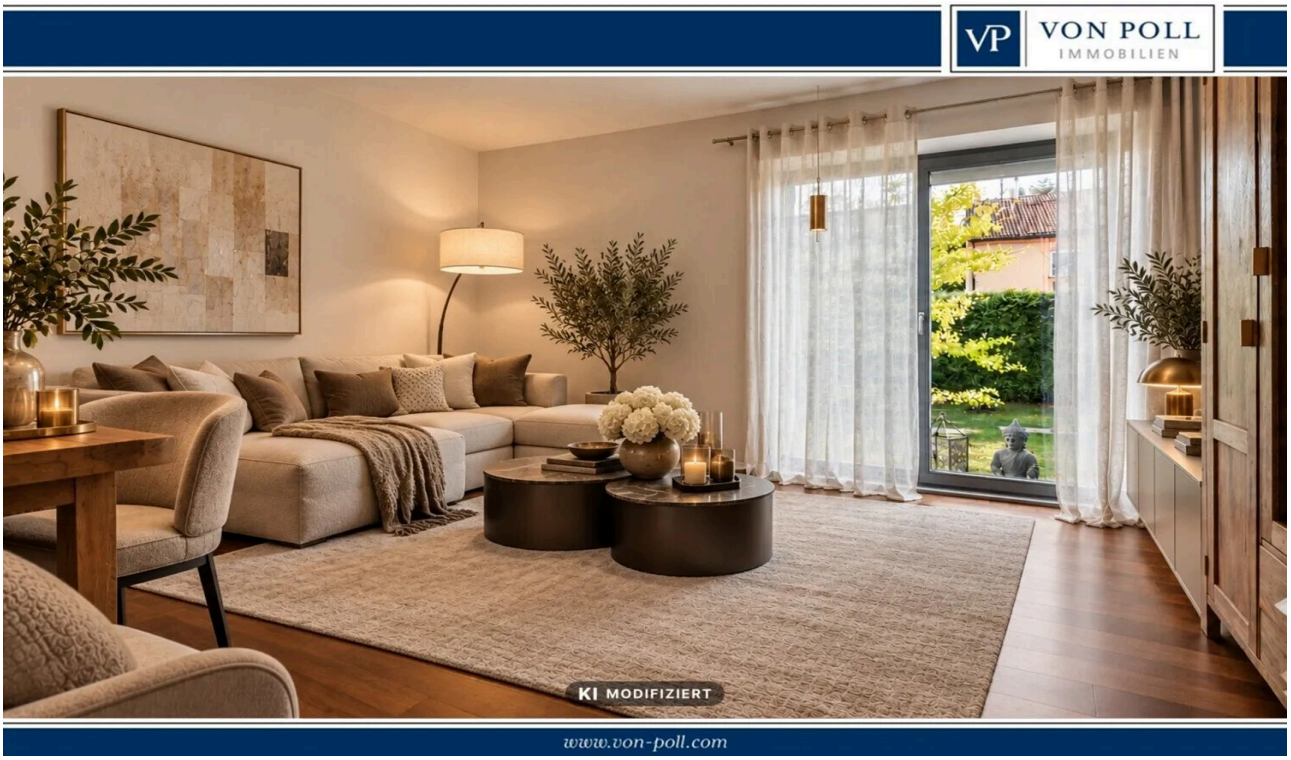
Augsburg – Bärenkeller

RESERVED: Exclusive A+ detached house - modern and ready to move into

Property ID: 25122134



PURCHASE PRICE: 950.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 170 m² • ROOMS: 6.5 • LAND AREA: 885 m²

Property ID: 25122134 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25122134 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

At a glance

Property ID	25122134
Living Space	ca. 170 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	6.5
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	1958
Type of parking	4 x Outdoor parking space

Purchase Price	950.000 EUR
House	Single-family house / Detached house
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Modernised
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use

Property ID: 25122134 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

Energy Data

Energy Source	Electricity
Energy certificate valid until	22.10.2035
Power Source	Air-to-water heat pump

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	23.1 kWh/m²a
Energy efficiency class	A+
Year of construction according to energy certificate	1958

Property ID: 25122134 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

The property





Property ID: 25122134 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

The property





Property ID: 25122134 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

The property





Property ID: 25122134 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

The property





Property ID: 25122134 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

The property





Property ID: 25122134 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

The property





Property ID: 25122134 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

The property





Property ID: 25122134 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

The property





Property ID: 25122134 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

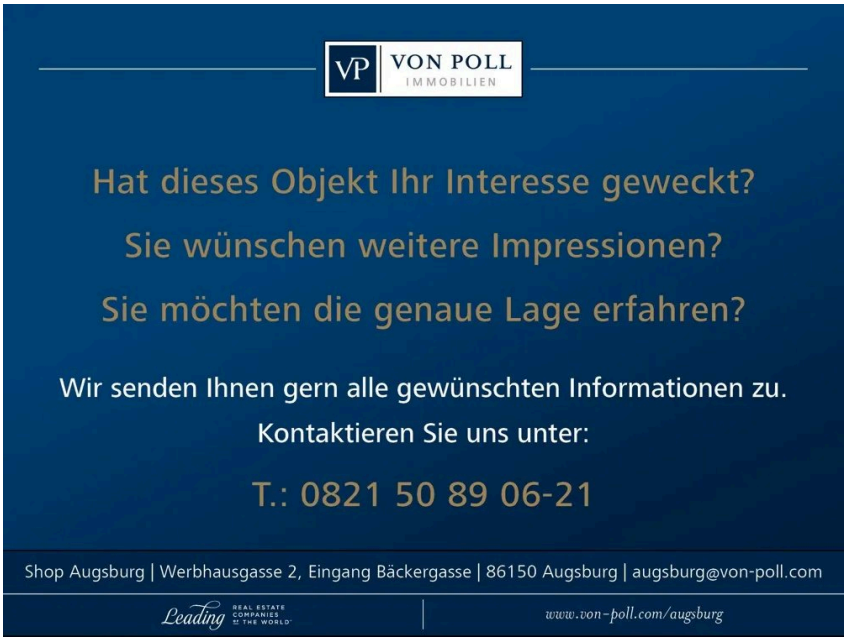
The property





Property ID: 25122134 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

The property



Property ID: 25122134 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

A first impression

Located at the end of a cul-de-sac, this exceptional detached house offers ample space, tranquility, and privacy. Situated on a generous plot, the property boasts a well-designed layout, modern architecture, and high-quality finishes. The house features six spacious rooms, two modern bathrooms, and numerous convenient details that enhance everyday life. Expansive windows create a bright and welcoming atmosphere, seamlessly blending the interior and exterior spaces. The modern amenities meet the highest standards: elegant flooring, premium bathrooms, sophisticated lighting concepts, various built-in features, a stylish kitchen, and a harmonious color scheme lend the entire house an exclusive character. Every detail has been carefully considered – both functional and aesthetic. The house sits on a fully landscaped plot of approximately 900 m², appealing to both garden enthusiasts and those who appreciate open spaces. Here, you can enjoy the low-maintenance garden while children have plenty of room to play. A swimming pool could also be easily integrated into the grounds. Three spacious terraces provide the perfect setting for relaxed barbecues, social gatherings, or simply quiet hours in a private atmosphere. The property combines elegance and comfort and, thanks to its location, offers excellent connections to the city center, the highway, and the surrounding area. A true dream home for those seeking something special and who value quality, style, and quality of life.

Property ID: 25122134 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

Details of amenities

- 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
- bezugsfertig bis Ende des Jahres

Property ID: 25122134 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

All about the location

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.

Property ID: 25122134 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 22.10.2035.
Endenergiebedarf beträgt 23.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1958.
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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.

Property ID: 25122134 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Gabriele Gräf

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com