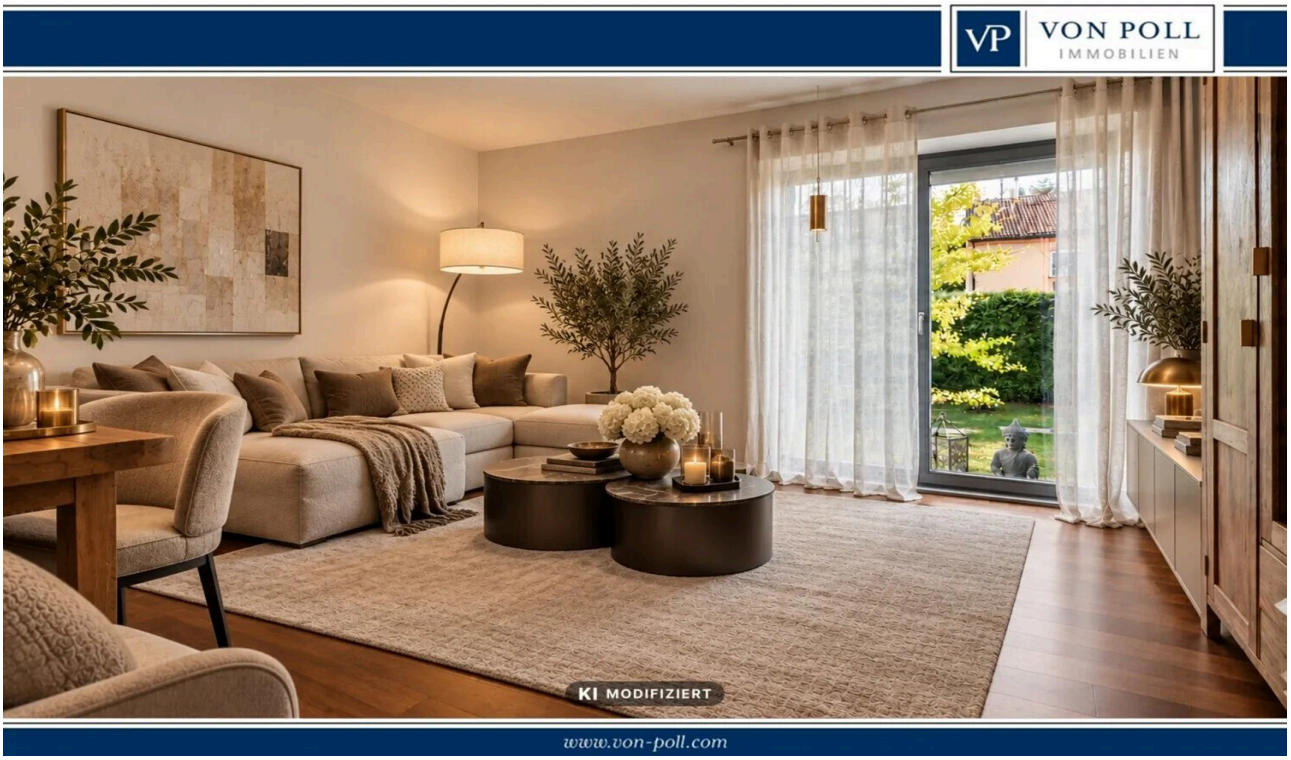
Augsburg – Bärenkeller

RESERVADO: Exclusiva casa unifamiliar A+ - moderna y lista para entrar a vivir

Número de propiedad: 25122134



PRECIO DE COMPRA: 950.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 170 m^2 • HABITACIONES: 6.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 885 m^2

Número de propiedad: 25122134 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25122134 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

De un vistazo

Número de propiedad	25122134
Superficie habitable	ca. 170 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	6.5
Dormitorios	4
Baños	2
Año de construcción	1958
Tipo de aparcamiento	4 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	950.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido

Número de propiedad: 25122134 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

Datos energéticos

Fuente de energía	Electricidad
Certificado energético válido hasta	22.10.2035
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	23.1 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	A+
Año de construcción según el certificado energético	1958

Número de propiedad: 25122134 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

La propiedad





Número de propiedad: 25122134 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

La propiedad





Número de propiedad: 25122134 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

La propiedad





Número de propiedad: 25122134 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

La propiedad





Número de propiedad: 25122134 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

La propiedad





Número de propiedad: 25122134 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

La propiedad





Número de propiedad: 25122134 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

La propiedad





Número de propiedad: 25122134 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

La propiedad





Número de propiedad: 25122134 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

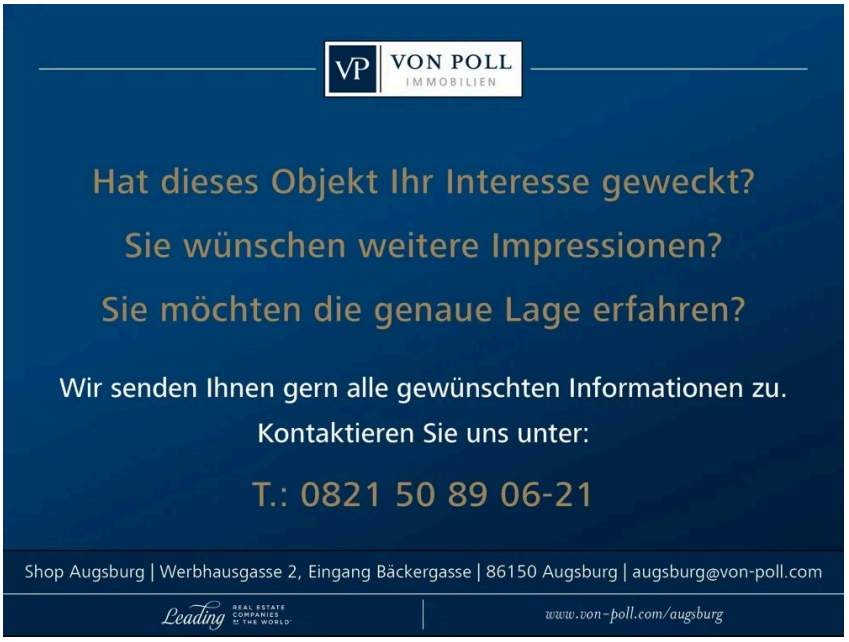
La propiedad





Número de propiedad: 25122134 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

La propiedad



Número de propiedad: 25122134 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

Una primera impresión

Ubicada al final de una calle sin salida, esta excepcional casa unifamiliar ofrece amplio espacio, tranquilidad y privacidad. Situada en una amplia parcela, la propiedad presume de una distribución impecable, arquitectura moderna y acabados de alta calidad. La casa cuenta con seis amplias habitaciones, dos baños modernos y numerosos detalles prácticos que enriquecen la vida cotidiana. Los amplios ventanales crean un ambiente luminoso y acogedor, integrando a la perfección los espacios interiores y exteriores. Las modernas comodidades cumplen con los más altos estándares: elegantes suelos, baños de alta gama, sofisticados conceptos de iluminación, diversos elementos empotrados, una cocina con estilo y una armoniosa paleta de colores que confieren a toda la casa un carácter exclusivo. Cada detalle, tanto funcional como estético, ha sido cuidadosamente considerado. La casa se encuentra en una parcela completamente ajardinada de aproximadamente 900 m², ideal tanto para los amantes de la jardinería como para quienes aprecian los espacios abiertos. Aquí, podrá disfrutar del jardín de fácil mantenimiento mientras los niños tienen mucho espacio para jugar. Una piscina también se podría integrar fácilmente en el terreno. Tres amplias terrazas ofrecen el entorno perfecto para barbacoas relajadas, reuniones sociales o simplemente momentos de tranquilidad en un ambiente privado. La propiedad combina elegancia y confort y, gracias a su ubicación, ofrece excelentes conexiones con el centro de la ciudad, la autopista y los alrededores. Una auténtica casa de ensueño para quienes buscan algo especial y valoran la calidad, el estilo y la calidad de vida.

Número de propiedad: 25122134 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 25122134 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25122134 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

Otros datos

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.

Número de propiedad: 25122134 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Gabriele Gräf

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com