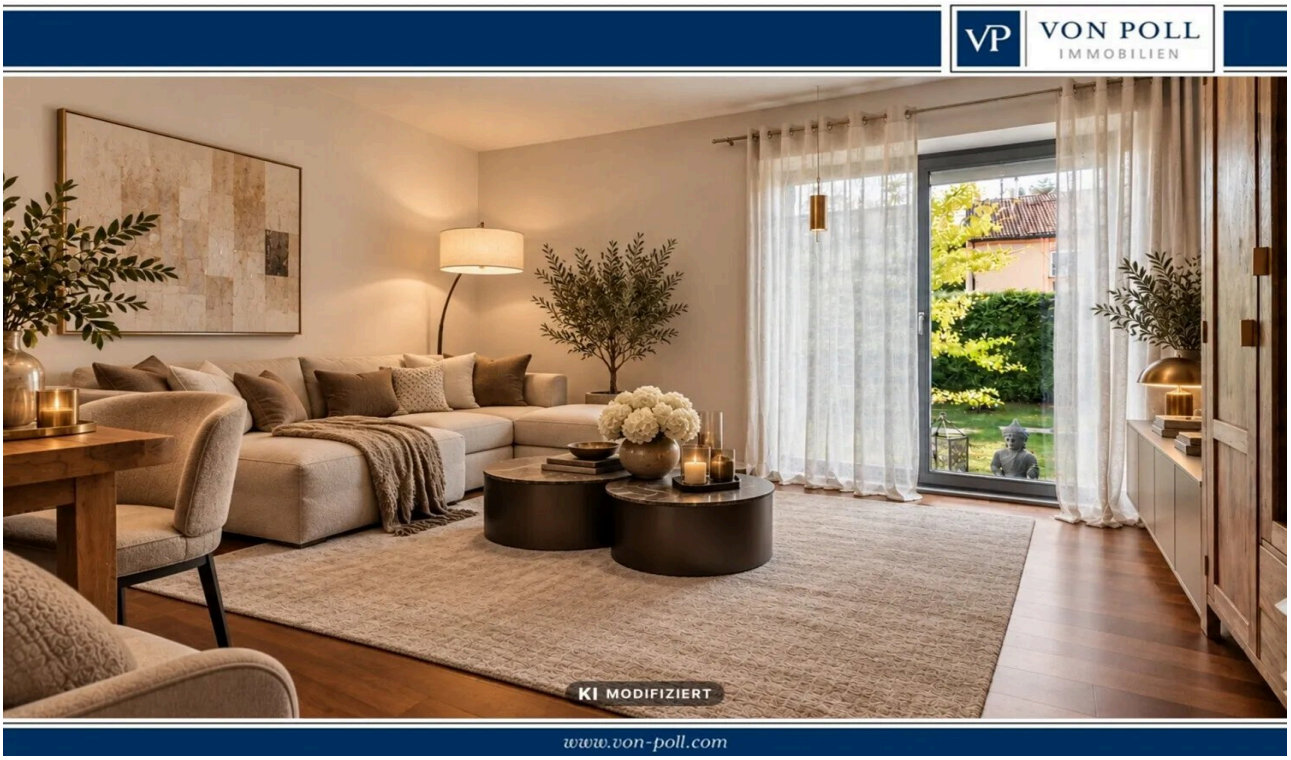
Augsburg – Bärenkeller

RÉSERVÉ : Maison individuelle exclusive de catégorie A+ - moderne et prête à emménager

CODE DU BIEN: 25122134



PRIX D'ACHAT: 950.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 170 m^2 • PIÈCES: 6.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 885 m^2

CODE DU BIEN: 25122134 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25122134 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25122134
Surface habitable	ca. 170 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6.5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1958
Place de stationnement	4 x surface libre

Prix d'achat	950.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 25122134 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

Informations énergétiques

Chauffage	Électricité
Certification énergétiquew valable jusqu'au	22.10.2035
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	23.1 kWh/m²a
Classement énergétique	A+
Année de construction selon le certificat énergétique	1958

CODE DU BIEN: 25122134 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

La propriété





CODE DU BIEN: 25122134 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

La propriété





CODE DU BIEN: 25122134 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

La propriété





CODE DU BIEN: 25122134 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

La propriété





CODE DU BIEN: 25122134 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

La propriété





CODE DU BIEN: 25122134 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

La propriété





CODE DU BIEN: 25122134 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

La propriété





CODE DU BIEN: 25122134 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

La propriété





CODE DU BIEN: 25122134 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

La propriété





CODE DU BIEN: 25122134 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

La propriété



CODE DU BIEN: 25122134 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

Une première impression

Située au fond d'une impasse, cette maison individuelle d'exception offre espace, tranquillité et intimité. Implantée sur un terrain généreux, la propriété bénéficie d'une conception soignée, d'une architecture moderne et de finitions haut de gamme. La maison comprend six pièces spacieuses, deux salles de bains modernes et de nombreux détails pratiques qui facilitent le quotidien. De larges baies vitrées créent une atmosphère lumineuse et accueillante, fusionnant harmonieusement intérieur et extérieur. Les équipements modernes répondent aux plus hautes exigences : élégants sols, salles de bains de standing, éclairages sophistiqués, nombreux rangements intégrés, cuisine élégante et palette de couleurs harmonieuse confèrent à la maison un caractère exclusif. Chaque détail a été soigneusement pensé, tant sur le plan fonctionnel qu'esthétique. La maison est implantée sur un terrain paysagé d'environ 900 m², qui séduira les amoureux des jardins et les adeptes des grands espaces. Vous pourrez y profiter d'un jardin facile d'entretien tandis que les enfants auront tout l'espace nécessaire pour jouer. Une piscine pourrait également être facilement intégrée au terrain. Trois vastes terrasses offrent un cadre idéal pour des barbecues conviviaux, des réunions entre amis ou simplement des moments de calme en toute intimité. Cette propriété allie élégance et confort et, grâce à son emplacement, bénéficie d'une excellente desserte du centre-ville, de l'autoroute et des environs. Une véritable maison de rêve pour ceux qui recherchent un bien d'exception et qui privilégient la qualité, le style et un cadre de vie privilégié.

CODE DU BIEN: 25122134 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25122134 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25122134 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25122134 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Gabriele Gräf

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com