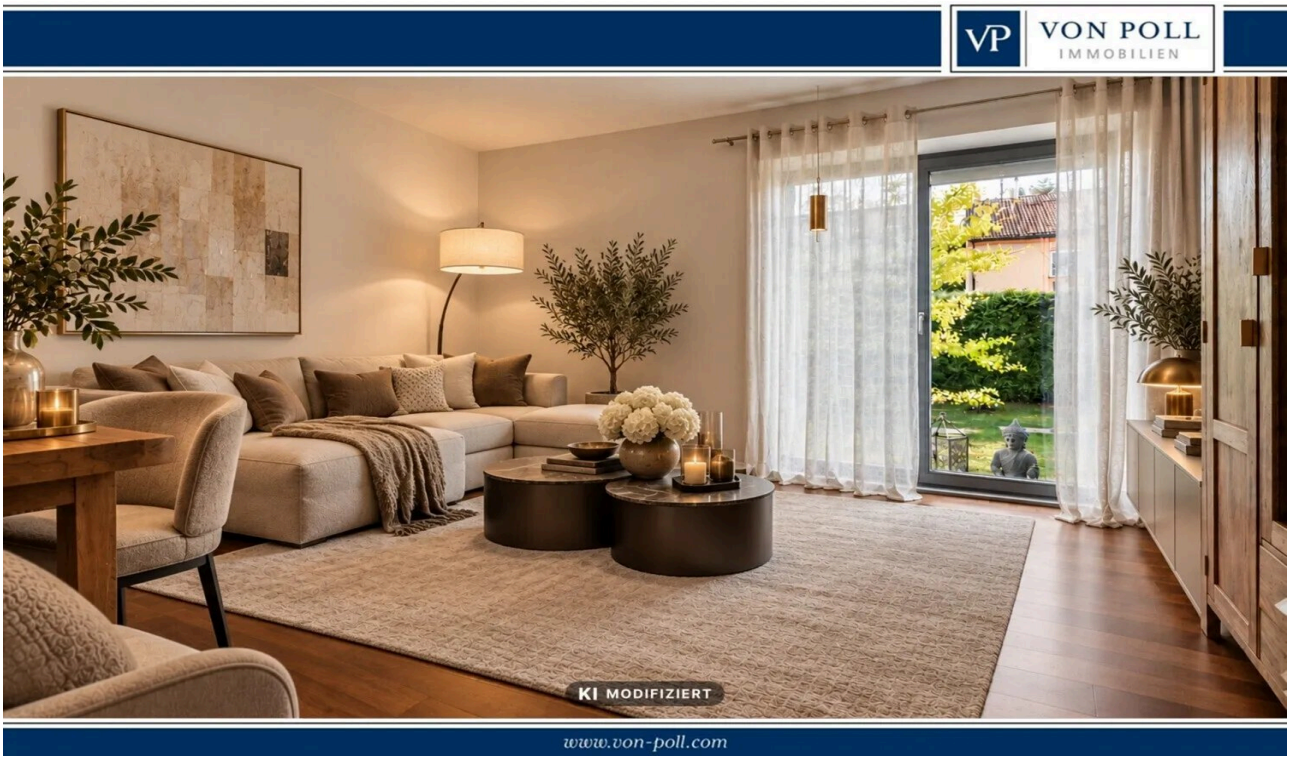
Augsburg – Bärenkeller

ΚΡΑΤΗΜΕΝΟ: Αποκλειστική μονοκατοικία A+ - μοντέρνα και έτοιμη για μετακόμιση

Αριθμός ακινήτου: 25122134



ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΆΣ: 950.000 EUR • ΕΠΙΦΆΝΕΙΑ: ca. 170 m² • ΔΩΜΆΤΙΑ: 6.5 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 885 m²

Αριθμός ακινήτου: 25122134 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25122134 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25122134
Επιφάνεια	ca. 170 m²
Σχήμα στέγης	Στεγανωτική οροφή
Δωμάτια	6.5
Κατάσταση του ακινήτου	4
τουαλέτα	2
Έτος κατασκευής	1958
Χώρος στάθμευσης	4 x Εξωτερικός χώρος στάθμευσης

Τιμή αγοράς	950.000 EUR
σπίτι	Ανεξάρτητη μονοκατοικία
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών, Κήπος

Αριθμός ακινήτου: 25122134 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

Ενεργειακά δεδομένα

Πηγή ενέργειας	Ηλεκτρισμός
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	22.10.2035
Πηγή ενέργειας	Αντλία θερμότητας αέρα / νερού

Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Τελική ζήτηση ενέργειας	23.1 kWh/m²a
Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	A+
Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1958

Αριθμός ακινήτου: 25122134 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25122134 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25122134 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25122134 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25122134 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25122134 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25122134 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25122134 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25122134 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

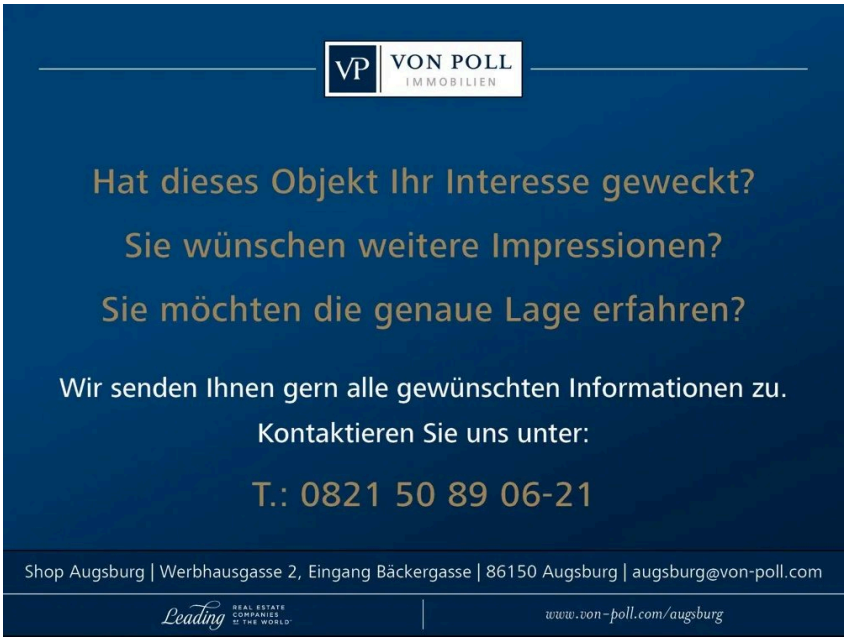
Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25122134 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25122134 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

Μια πρώτη εντύπωση

Βρίσκεται στο τέλος ενός αδιέξοδου δρόμου, αυτή η εξαιρετική μονοκατοικία προσφέρει άφθονο χώρο, ηρεμία και ιδιωτικότητα. Χτισμένη σε ένα γενναιόδωρο οικόπεδο, η ιδιοκτησία διαθέτει μια καλοσχεδιασμένη διαρρύθμιση, μοντέρνα αρχιτεκτονική και υψηλής ποιότητας φινιρίσματα. Η κατοικία διαθέτει έξι ευρύχωρα δωμάτια, δύο μοντέρνα μπάνια και πολλές βολικές λεπτομέρειες που βελτιώνουν την καθημερινή ζωή. Τα εκτεταμένα παράθυρα δημιουργούν μια φωτεινή και φιλόξενη ατμόσφαιρα, συνδυάζοντας άψογα τους εσωτερικούς και εξωτερικούς χώρους. Οι σύγχρονες ανέσεις πληρούν τα υψηλότερα πρότυπα: κομψά δάπεδα, πολυτελή μπάνια, εκλεπτυσμένες ιδέες φωτισμού, διάφορα εντοιχισμένα χαρακτηριστικά, μια κομψή κουζίνα και ένα αρμονικό χρωματικό σχέδιο προσδίδουν σε ολόκληρο το σπίτι έναν αποκλειστικό χαρακτήρα. Κάθε λεπτομέρεια έχει εξεταστεί προσεκτικά - τόσο λειτουργική όσο και αισθητική. Η κατοικία βρίσκεται σε ένα πλήρως διαμορφωμένο οικόπεδο περίπου 900 τ.μ., προσελκύοντας τόσο τους λάτρεις του κήπου όσο και όσους εκτιμούν τους ανοιχτούς χώρους. Εδώ, μπορείτε να απολαύσετε τον κήπο με τις λίγες απαιτήσεις συντήρησης, ενώ τα παιδιά έχουν άφθονο χώρο για παιχνίδι. Μια πισίνα θα μπορούσε επίσης εύκολα να ενσωματωθεί στον κήπο. Τρεις ευρύχωρες βεράντες προσφέρουν το ιδανικό σκηνικό για χαλαρά μπάρμπεκιου, κοινωνικές συγκεντρώσεις ή απλώς ήσυχες ώρες σε μια ιδιωτική ατμόσφαιρα. Το ακίνητο συνδυάζει κομψότητα και άνεση και, χάρη στην τοποθεσία του, προσφέρει εξαιρετικές συνδέσεις με το κέντρο της πόλης, τον αυτοκινητόδρομο και τη γύρω περιοχή. Ένα πραγματικό σπίτι ονείρου για όσους αναζητούν κάτι ξεχωριστό και εκτιμούν την ποιότητα, το στυλ και την ποιότητα ζωής.

Αριθμός ακινήτου: 25122134 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

Λεπτομέρειες των ανέσεων

- 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

Αριθμός ακινήτου: 25122134 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

Όλα για την τοποθεσία

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.

Αριθμός ακινήτου: 25122134 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

Αλλες πληροφορίες

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.

Αριθμός ακινήτου: 25122134 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Gabriele Gräf

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

Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com