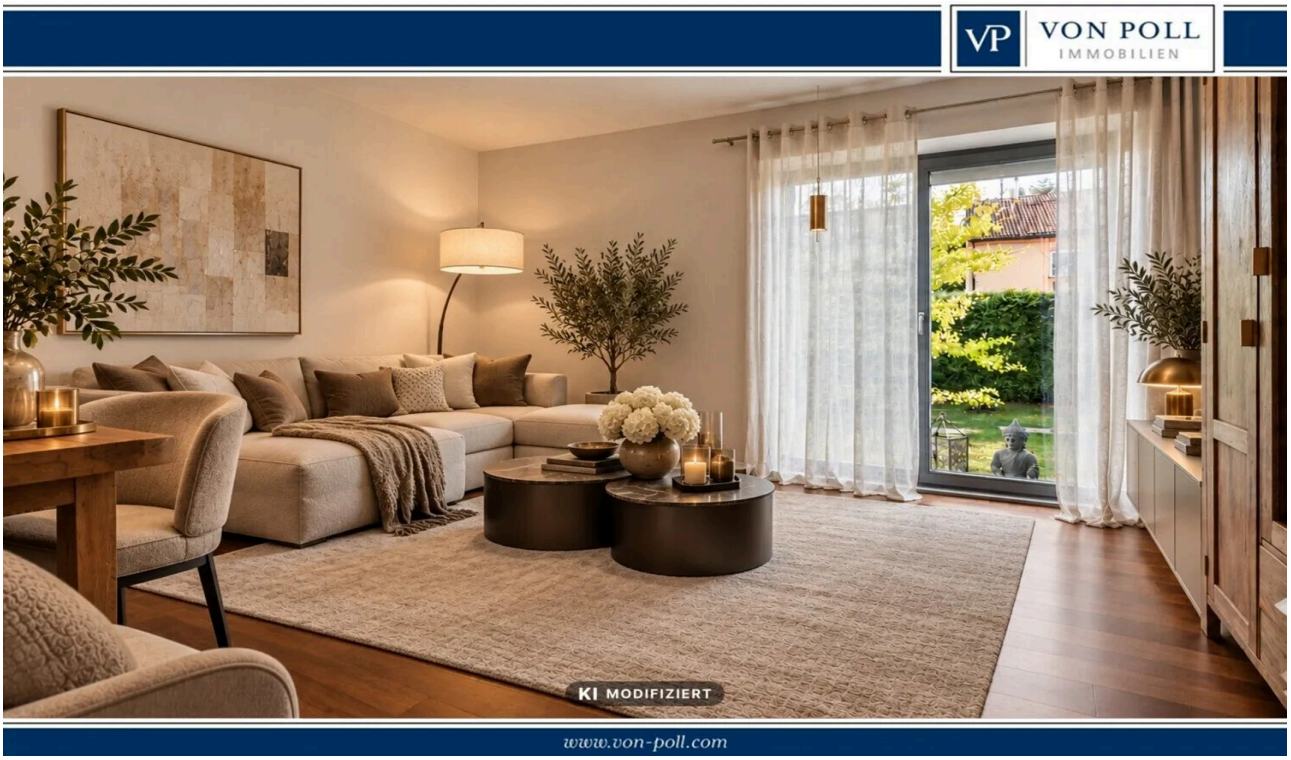
Augsburg – Bärenkeller

FOGLALT: Exkluzív A+ kategóriás családi ház - modern és azonnal költözheto

VP azonosító: 25122134



VÉTELÁR: 950.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 170 m² • SZOBÁK: 6.5 • FÖLDTERÜLET: 885 m²

VP azonosító: 25122134 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25122134 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

Áttekintés

VP azonosító	25122134
Hasznos lakótér	ca. 170 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	6.5
Hálószobák	4
Fürdoszobák	2
Építés éve	1958
Parkolási lehetoségek	4 x Felszíni parkolóhely

Vételár	950.000 EUR
Ház	Családi ház
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Korszerusített
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat

VP azonosító: 25122134 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Elektromosság
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	22.10.2035
Energiaforrás	Hőszivattyú

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	23.1 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A+
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1958

VP azonosító: 25122134 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

Az ingatlan





VP azonosító: 25122134 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

Az ingatlan





VP azonosító: 25122134 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

Az ingatlan





VP azonosító: 25122134 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

Az ingatlan





VP azonosító: 25122134 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

Az ingatlan





VP azonosító: 25122134 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

Az ingatlan





VP azonosító: 25122134 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

Az ingatlan





VP azonosító: 25122134 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

Az ingatlan





VP azonosító: 25122134 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

Az ingatlan





VP azonosító: 25122134 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

Az ingatlan



VP azonosító: 25122134 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

Az elso benyomás

Egy zsákutca végén található ez a kivételes családi ház, amely boséges teret, nyugalmat és magánéletet kínál. A nagyméretu telken fekvo ingatlan jól megtervezett elrendezéssel, modern építészettel és kiváló minoségu kivitelezéssel büszkélkedhet. A házban hat tágas szoba, két modern fürdoszoba és számos kényelmi részlet található, amelyek fokozzák a mindennapi életet. A nagyméretu ablakok világos és barátságos légkört teremtenek, zökkenomentesen ötvözve a belso és külso tereket. A modern felszereltség a legmagasabb színvonalat is kielégíti: elegáns padlóburkolat, prémium fürdoszobák, kifinomult világítási koncepciók, különféle beépített funkciók, stílusos konyha és harmonikus színvilág exkluzív jelleget kölcsönöznek az egész háznak. Minden részletet gondosan átgondoltak – mind a funkcionális, mind az esztétikai szempontból. A ház egy körülbelül 900 m²-es, teljesen parkosított telken fekszik, amely mind a kertészkedok, mind a nyitott tereket kedvelok számára vonzó. Itt élvezheti az alacsony karbantartást igénylo kertet, miközben a gyerekeknek rengeteg helyük van játszani. Egy úszómedence is könnyen integrálható a kertbe. Három tágas terasz tökéletes helyszínt biztosít a nyugodt grillezéshez, társasági összejövetelekhez, vagy egyszeruen csak csendes órákhoz privát környezetben. Az ingatlan ötvözi az eleganciát és a kényelmet, és elhelyezkedésének köszönhetoen kiváló közlekedési kapcsolatokat kínál a városközponttal, az autópályával és a környékkel. Igazi álomotthon azok számára, akik valami különlegeset keresnek, és akik értékelik a minoséget, a stílust és az életminoséget.

VP azonosító: 25122134 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

Részletes felszereltség

- 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

VP azonosító: 25122134 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 25122134 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25122134 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Gabriele Gräf

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com