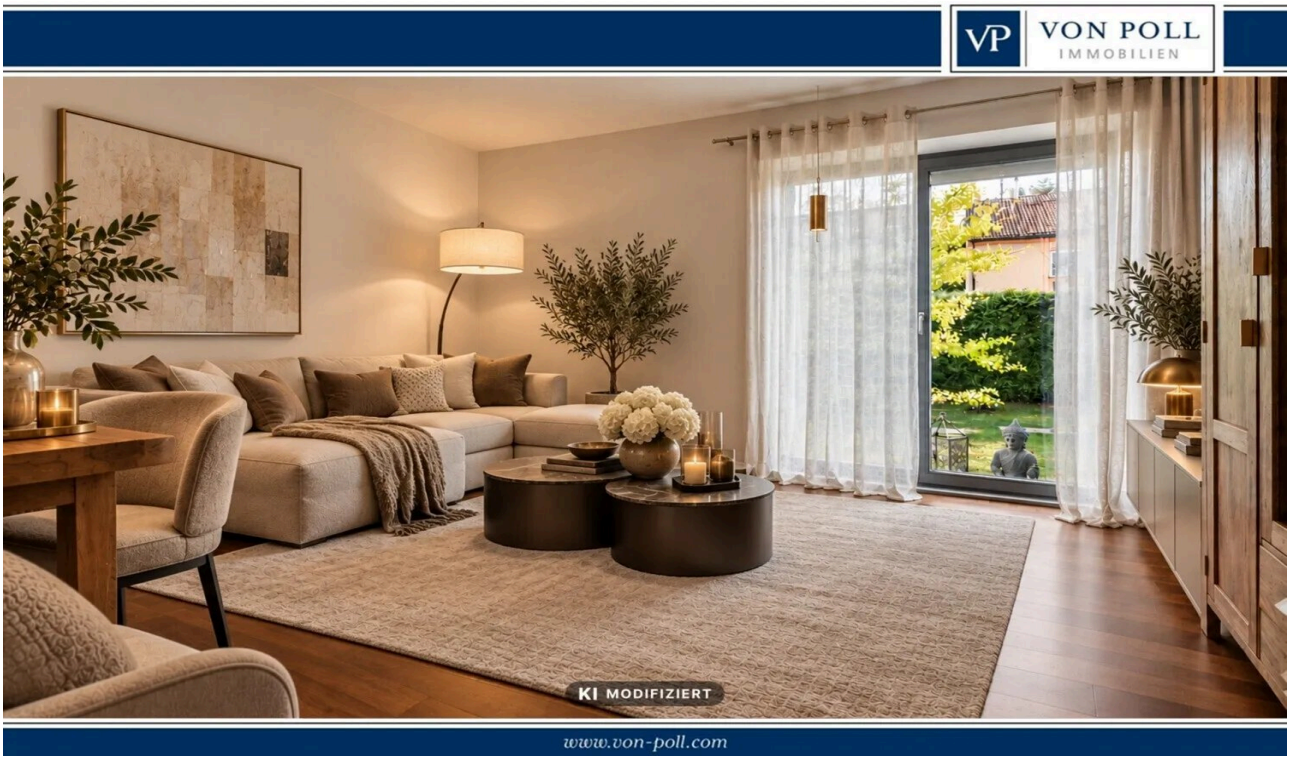
Augsburg – Bärenkeller

RISERVATO: Esclusiva casa indipendente A+ - moderna e pronta per essere abitata

Codice oggetto: 25122134



PREZZO D'ACQUISTO: 950.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 170 m² • VANI: 6.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 885 m²

Codice oggetto: 25122134 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25122134 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25122134
Superficie netta	ca. 170 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6.5
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1958
Garage/Posto auto	4 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	950.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune

Codice oggetto: 25122134 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

Dati energetici

Riscaldamento	Elettricità
Certificazione energetica valido fino a	22.10.2035
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	23.1 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	A+
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1958

Codice oggetto: 25122134 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

La proprietà





Codice oggetto: 25122134 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

La proprietà





Codice oggetto: 25122134 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

La proprietà





Codice oggetto: 25122134 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

La proprietà





Codice oggetto: 25122134 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

La proprietà





Codice oggetto: 25122134 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

La proprietà





Codice oggetto: 25122134 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

La proprietà





Codice oggetto: 25122134 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

La proprietà





Codice oggetto: 25122134 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

La proprietà





Codice oggetto: 25122134 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

La proprietà



Codice oggetto: 25122134 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

Una prima impressione

Situata alla fine di una strada senza uscita, questa eccezionale casa indipendente offre ampi spazi, tranquillità e privacy. Situata su un terreno generoso, la proprietà vanta una disposizione ben progettata, un'architettura moderna e finiture di alta qualità. La casa dispone di sei ampie camere, due bagni moderni e numerosi dettagli pratici che migliorano la vita quotidiana. Ampie finestre creano un'atmosfera luminosa e accogliente, integrando perfettamente gli spazi interni ed esterni. I comfort moderni soddisfano i più alti standard: pavimenti eleganti, bagni di alta qualità, soluzioni di illuminazione sofisticate, diverse funzionalità integrate, una cucina elegante e una combinazione di colori armoniosa conferiscono all'intera casa un carattere esclusivo. Ogni dettaglio è stato attentamente studiato, sia funzionale che estetico. La casa sorge su un terreno completamente paesaggistico di circa 900 m², che attrae sia gli amanti del giardinaggio che coloro che apprezzano gli spazi aperti. Qui, potrete godervi il giardino a bassa manutenzione, mentre i bambini hanno tanto spazio per giocare. Una piscina potrebbe anche essere facilmente integrata nel terreno. Tre ampie terrazze offrono l'ambiente ideale per barbecue rilassati, incontri conviviali o semplicemente ore di tranquillità in un'atmosfera privata. La proprietà coniuga eleganza e comfort e, grazie alla sua posizione, offre ottimi collegamenti con il centro città, l'autostrada e i dintorni. Una vera casa da sogno per chi cerca qualcosa di speciale e apprezza la qualità, lo stile e la qualità della vita.

Codice oggetto: 25122134 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 25122134 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25122134 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25122134 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Gabriele Gräf

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com