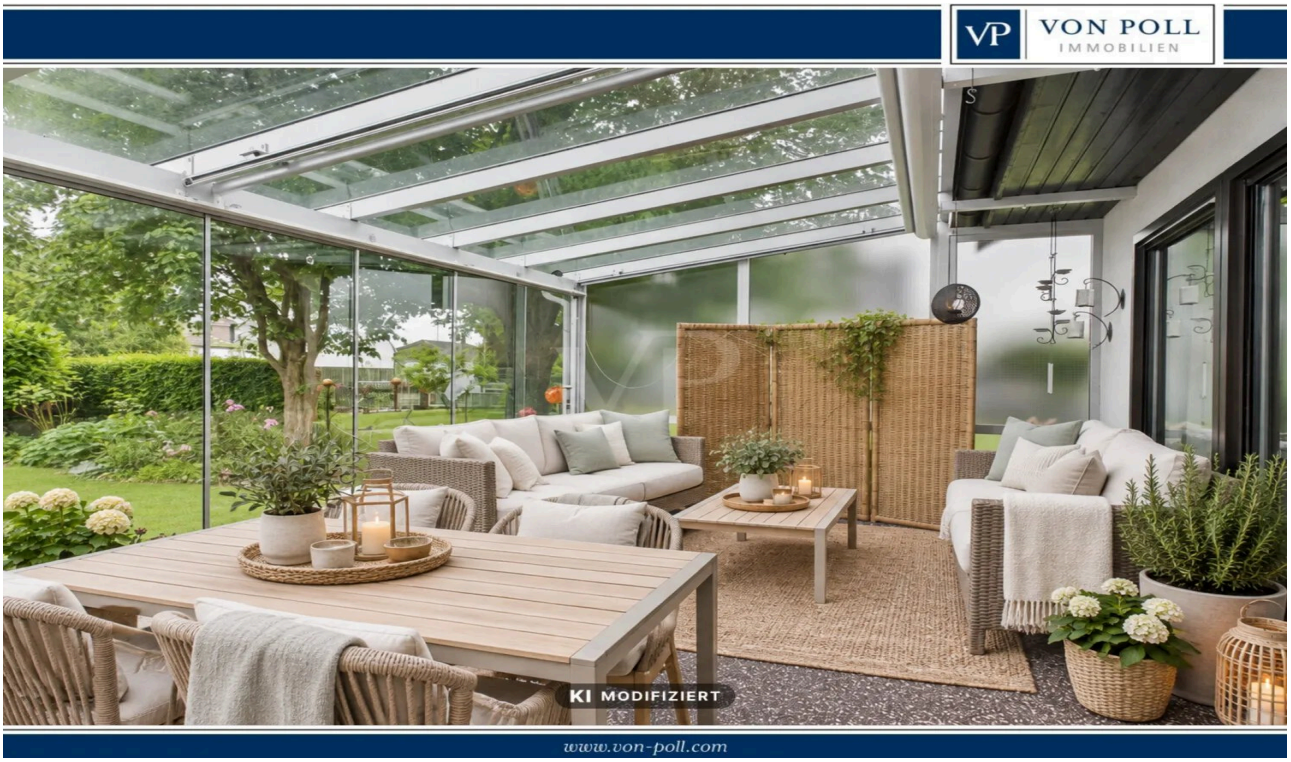
Graben

Großzügiges Einfamilienhaus mit Potenzial für eine Einliegerwohnung

Objektnummer: 26122080



KAUFPREIS: 639.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 161 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 880 m²

Objektnummer: 26122080 - 86836 Graben

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26122080 - 86836 Graben

Auf einen Blick

Objektnummer	26122080
Wohnfläche	ca. 161 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1986
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	639.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2006
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Fertigteile
Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 26122080 - 86836 Graben

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	47.4 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	24.04.2035	Energie-Effizienzklasse	A
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1986

Objektnummer: 26122080 - 86836 Graben

Die Immobilie





Objektnummer: 26122080 - 86836 Graben

Die Immobilie





Objektnummer: 26122080 - 86836 Graben

Die Immobilie





Objektnummer: 26122080 - 86836 Graben

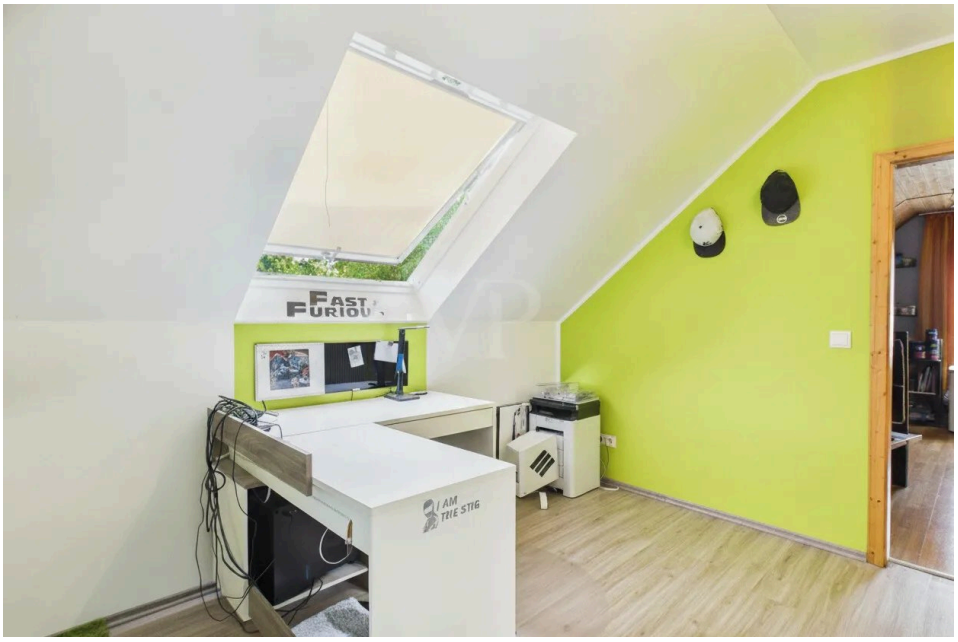
Die Immobilie





Objektnummer: 26122080 - 86836 Graben

Die Immobilie





Objektnummer: 26122080 - 86836 Graben

Die Immobilie





Objektnummer: 26122080 - 86836 Graben

Die Immobilie





Objektnummer: 26122080 - 86836 Graben

Die Immobilie





Objektnummer: 26122080 - 86836 Graben

Die Immobilie



Objektnummer: 26122080 - 86836 Graben

Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Einfamilienhaus bietet auf ca. 161 m² Wohnfläche und einem 880 m² großen Grundstück ein durchdachtes Raumkonzept, vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und ein Wohnambiente mit hohem Komfort.

Das Erdgeschoss überzeugt mit hellen, großzügigen Wohnräumen. Herzstück des Hauses ist das Wohnzimmer mit hochwertiger, glänzender elfenbeinfarbener Spanndecke, die dem Raum eine moderne und elegante Ausstrahlung verleiht. Der angrenzende Wintergarten erweitert den Wohnbereich und schafft mit seinem Blick in den Garten einen lichtdurchfluteten Rückzugsort für jede Jahreszeit.

Auch das Dachgeschoss überzeugt mit einer funktionalen Raumaufteilung. Zwei großzügige Schlafzimmer, ein Büro sowie weitere flexibel nutzbare Flächen bieten ideale Voraussetzungen für Familien, Homeoffice oder individuelle Wohnkonzepte.

Im Untergeschoss steht außergewöhnlich viel Nutzfläche zur Verfügung. Mehrere Hobbyräume eröffnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob Fitnessbereich, Werkstatt, Spielzimmer oder Lagerfläche. Ergänzt wird diese Ebene durch eine Waschküche und einen separaten Heizungsraum. Ein Kaminofen sorgt zusätzlich für eine angenehme Atmosphäre.

Der liebevoll angelegte Garten bietet viel Privatsphäre und lädt zum Entspannen ein. Ein besonderes Highlight ist die Gartenhütte mit integriertem Ofen und überdachter Terrasse – der ideale Ort für gesellige Abende und erholsame Stunden im Freien.

Eine großzügige Doppelgarage mit zusätzlichem Stauraum rundet das Angebot ab. In Verbindung mit der ruhigen Wohnlage, dem gepflegten Garten und dem lichtdurchfluteten Wintergarten präsentiert sich diese Immobilie als attraktives Zuhause mit hoher Wohnqualität.

Objektnummer: 26122080 - 86836 Graben

Ausstattung und Details

- ruhige Wohnlage
- 2 Wohneinheiten
- 2 Bäder
- Kaminofen
- Wintergarten
- Gartenhütte mit überdachter Terrasse
- gepflegter Garten
- Keller
- Doppelgarage
- Glasfaseranschluss
- Solarthermie

Objektnummer: 26122080 - 86836 Graben

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in der Gemeinde Graben im Landkreis Augsburg, einer attraktiven Wohnlage im südlichen Umland der Universitätsstadt Augsburg. Die Gemeinde überzeugt durch ihre ruhige, familienfreundliche Atmosphäre, eine sehr gute Infrastruktur sowie eine hervorragende Verkehrsanbindung und erfreut sich wachsender Beliebtheit bei Familien, Berufspendlern und Kapitalanlegern.

Dank der verkehrsgünstigen Lage an der B17 sind die Städte Augsburg und Landsberg am Lech in kurzer Zeit erreichbar. Auch die Anbindung an die Autobahn A8 (München–Stuttgart) ermöglicht eine schnelle Verbindung in Richtung München, Ulm und Stuttgart und macht den Standort besonders attraktiv für Pendler.

Die Gemeinde bietet eine ausgezeichnete Nahversorgung. Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie Kindergärten und Schulen befinden sich in der näheren Umgebung und sind innerhalb weniger Minuten erreichbar. Ergänzt wird das Angebot durch gastronomische Einrichtungen, Dienstleistungsbetriebe sowie ein vielfältiges Vereins- und Freizeitangebot.

Für Erholung und Freizeit bietet Graben zahlreiche Möglichkeiten. Die umliegenden Grünflächen, Felder und Radwege laden zu ausgedehnten Spaziergängen, Fahrradtouren und sportlichen Aktivitäten im Freien ein. Die naturnahe Umgebung schafft einen hohen Erholungswert und bietet zugleich ein angenehmes Wohnumfeld.

Die Lage in Graben vereint die Vorzüge einer ruhigen Wohnlage mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und optimalen Verkehrsanbindung. Die hohe Lebensqualität sowie die Nähe zu Augsburg und Landsberg am Lech machen diesen Standort zu einer attraktiven Adresse für Eigennutzer und Kapitalanleger gleichermaßen.

Objektnummer: 26122080 - 86836 Graben

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26122080 - 86836 Graben

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gabriele Gräf

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com