

Augsburg / Bergheim – Bergheim

Residenz im Grünen - Eleganz trifft Natur

Objektnummer: 25122019



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 1.650.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 171 m² • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 1.387 m²

Objektnummer: 25122019 - 86199 Augsburg / Bergheim – Bergheim

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

Objektnummer: 25122019 - 86199 Augsburg / Bergheim – Bergheim

Auf einen Blick

Objektnummer	25122019
Wohnfläche	ca. 171 m ²
Dachform	Pulldach
Zimmer	9
Schlafzimmer	6
Badezimmer	2
Baujahr	1968
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	1.650.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2020
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25122019 - 86199 Augsburg / Bergheim – Bergheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	179.20 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	12.12.2034	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1968

Objektnummer: 25122019 - 86199 Augsburg / Bergheim – Bergheim

Die Immobilie



Objektnummer: 25122019 - 86199 Augsburg / Bergheim – Bergheim

Die Immobilie



Objektnummer: 25122019 - 86199 Augsburg / Bergheim – Bergheim

Die Immobilie

Capital

MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2024

Top-Makler Augsburg

★★★★★

Höchstnote für
von Poll Immobilien

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 09/25

VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Objektnummer: 25122019 - 86199 Augsburg / Bergheim – Bergheim

Die Immobilie



Hat dieses Objekt Ihr Interesse geweckt?

Sie wünschen weitere Impressionen?

Sie möchten die genaue Lage erfahren?

Wir senden Ihnen gern alle gewünschten Informationen zu.

Kontaktieren Sie uns unter:

T.: 0821 50 89 06-21

Shop Augsburg | Werbhausgasse 2, Eingang Bäckerstraße | 86150 Augsburg | augsburg@von-poll.com

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com/augsburg

Objektnummer: 25122019 - 86199 Augsburg / Bergheim – Bergheim

Ein erster Eindruck

Unweit von Göggingen, mitten in der Natur, erwartet Sie dieses einzigartige Architektenhaus mit 171 m² Wohnfläche und viel Platz, verteilt auf 2 Ebenen. Klare Linien, viel Wohn- und Gemütlichkeit und diese gewisse Großzügigkeit zeichnen diese Liegenschaft als Unikat aus. Der offene Essbereich bildet das Herzstück des Hauses und geht nahtlos in die offene, hochwertige Einbauküche über. Der Kamin im angrenzenden Wohnzimmer schafft eine sehr einladende und gemütliche Atmosphäre. Angrenzend zum Esszimmer befindet sich der Privatbereich mit Bibliothek- ein angenehmer Rückzugsort. Das massive Eichenholzparkett in allen Räumen sowie die großformatigen Feinsteinzeugfliesen in den Bädern tragen zur Eleganz und dem zeitlosen Charakter des Hauses bei. Die großen Fensterfronten bieten Ihnen nicht nur den Blick auf den eigenen, weitläufigen Garten, sondern lassen viel Tageslicht in die Räume und spenden somit eine angenehme Wohnatmosphäre. Der direkte Zugang zur überdachten Terrasse erweitert den Wohnraum nach draußen - ein idealer Ort für gesellige Abende und angenehme Stunden im Grünen. Rundum ein sehr ansprechendes Angebot für Paare mit oder ohne Kindern, die sowohl Qualität, Beständigkeit als auch Großzügigkeit und Präsenz schätzen. Eine Doppelgarage mit zusätzlichem Dachstauraum ergänzt dieses besondere Angebot. Insgesamt ein schöner Ort für Ihr neues Zuhause, mit dem gewissen "Etwas" und zum Wohlfühlen. Vereinbaren Sie jetzt eine Besichtigung!

Objektnummer: 25122019 - 86199 Augsburg / Bergheim – Bergheim

Ausstattung und Details

- Bestlage in Bergheim
- angenehme Nachbarschaft
- alles neu:
- Einbauküche
- Böden
- Bäder
- Fußbodenheizung in den Bädern
- Heizung
- Haustechnik
- elektrische Rollläden
- Fenster aus Kunststoff mit einbruchhemmendem Glas
- Elektrik
- Innentüren
- Mehrsparteneinführung hergestellt
- gesamte Wasserinstallation
- Heizkörper in allen Räumen
- Innen und außen verputzt und gestrichen

Objektnummer: 25122019 - 86199 Augsburg / Bergheim – Bergheim

Alles zum Standort

Bergheim zählt zu den beliebtesten Wohngegenden in der grünen Umgebung von Augsburg. Die hohe Lebensqualität zeichnet sich aus durch viel Ruhe, Grünblicke, die Nähe zu Göggingen und das soziale Niveau. Der Ort Bergheim ist bekannt für Gemütlichkeit und Tradition, was der Modernität keinen Abbruch tut. Die nahen Erholungsgebiete "Westliche Wälder" erbringen einen hohen Freizeitwert, den Sie schätzen werden. Bergheim ist der süd-westlichste Stadtteil Augsburgs und ist eine der beliebtesten Wohngegenden. Man wohnt in absolut ruhiger Lage, dank einer Busverbindung ist man auch schnell ohne Auto im Zentrum Augsburgs. Auch die B17 erreicht man in nur wenigen Fahrminuten.

Objektnummer: 25122019 - 86199 Augsburg / Bergheim – Bergheim

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.12.2034.
Endenergiebedarf beträgt 179.20 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1968. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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: 25122019 - 86199 Augsburg / Bergheim – Bergheim

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse Augsburg
E-Mail: augsburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com