

Augsburg – Spickel-Herrenbach

Bungalow mit Einliegerwohnung unweit der Spickelwiese

Property ID: 24122067



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 1.500.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 186 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 714 m²

Property ID: 24122067 - 86161 Augsburg – Spickel-Herrenbach

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24122067 - 86161 Augsburg – Spickel-Herrenbach

At a glance

Property ID	24122067	Purchase Price	1.500.000 EUR
Living Space	ca. 186 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	5		
Bedrooms	4		
Bathrooms	2		
Year of construction	1968	Modernisation / Refurbishment	1997
Type of parking	1 x Garage	Construction method	Solid
		Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace

Property ID: 24122067 - 86161 Augsburg – Spickel-Herrenbach

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	340.10 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	29.05.2034	Energy efficiency class	H
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1968

Property ID: 24122067 - 86161 Augsburg – Spickel-Herrenbach

The property



Property ID: 24122067 - 86161 Augsburg – Spickel-Herrenbach

The property



Property ID: 24122067 - 86161 Augsburg – Spickel-Herrenbach

The property



Property ID: 24122067 - 86161 Augsburg – Spickel-Herrenbach

The property



Capital



MAKLER-KOMPASS

HEFT 10/2023

Top-Makler Augsburg



Höchstnote für

von Poll Immobilien

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24

Property ID: 24122067 - 86161 Augsburg – Spickel-Herrenbach

The property



VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



VP VON POLL
IMMOBILIEN

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

Property ID: 24122067 - 86161 Augsburg – Spickel-Herrenbach

A first impression

Wohnen auf einer Ebene und in einer der begehrtesten Lagen von Augsburg. Hier bietet sich Ihnen eine einzigartige Gelegenheit, ein Zuhause nach Ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten und das Potenzial dieses Hauses noch weiter auszubauen. Im beliebten Stadtteil Spickel, in unmittelbarer Nähe zur Spickelwiese, erwartet Sie dieser sanierungsbedürftige Bungalow. Mit einer Grundstücksfläche von etwa 722 m² und der gut durchdachten Raumaufteilung bietet sich die Möglichkeit den vorhandenen Pool zu reaktivieren/öffnen, da dieser aktuell als Wohnraum genutzt wird. Die Einliegerwohnung im Untergeschoss mit eigenem Eingang bietet weiteren Wohnraum und Gestaltungsmöglichkeiten. Die Lage des Bungalows ist unwiederbringlich. In unmittelbarer Nähe finden sich alle Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs, wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, öffentliche Verkehrsmittel und die Natur direkt vor der Haustür. Zudem ist die Umgebung geprägt von bester Nachbarschaft und einer angenehmen Wohnatmosphäre. Hier haben Sie die Möglichkeit ein traumhaftes Zuhause in einer begehrten Lage zu schaffen. Mit etwas Kreativität und handwerklichem Geschick können Sie diesen Ort in ein wahres Juwel verwandeln. Zögern Sie nicht, diese Chance zu nutzen und kontaktieren Sie uns für weitere Informationen.

Property ID: 24122067 - 86161 Augsburg – Spickel-Herrenbach

Details of amenities

- beliebte Lage
- unmittelbare Nähe zur Spickelwiese
- wohnen auf einer Ebene
- Hauptschlafzimmer mit Ankleide und Bad en Suite
- Gästebad
- Gäste-WC
- Einbauküche
- Speisekammer
- Hauswirtschaftsraum
- Einliegerwohnung im Untergeschoss mit eigenem Eingang
- Swimming-Pool durch Reaktivierung/öffnen möglich
- Terrassen
- uneinsehbares, großzügiges Grundstück
- Garage mit Zugang zum Haus
- sanierungsbedürftig

Property ID: 24122067 - 86161 Augsburg – Spickel-Herrenbach

All about the location

Das Haus befindet sich im beliebten Stadtteil Spickel, in einer begehrten und repräsentativen Wohnlage der Stadt Augsburg. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Kindergarten und Schulen befinden sich in der Nähe. Auch Einkaufsmöglichkeiten finden sich in fußläufiger Entfernung. Die Augsburger Innenstadt können Sie in nur wenigen Minuten mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichen. Auch die B300, die nur wenigen Minuten entfernt ist, bietet Ihnen eine hervorragende Anbindung sowohl auf die A8 München-Stuttgart als auch auf die B17. Wenn Sie dem Stadtrubel entkommen wollen und die Natur erleben möchten, können Sie dies im nahe gelegenen Siebentischwald, Botanischen Garten, dem Augsburger Zoo, dem Reitstall, dem Spickelbad, dem Lech oder dem Naherholungsgebiet Kuhsee. Erleben Sie diese großartige Natur auf den vielen Wanderwegen oder starten Sie Ihren Fahrradausflug direkt vor Ihrer Haustüre in unmittelbarer Nähe zur Spickelwiese. Spickel bietet den Einwohnern ein großes Stück Lebensqualität - hier sind die Vorteile der nahen Großstadt und der ursprünglichen Natur zu finden.

Property ID: 24122067 - 86161 Augsburg – Spickel-Herrenbach

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.5.2034. Endenergiebedarf beträgt 340.10 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1968. Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

Property ID: 24122067 - 86161 Augsburg – Spickel-Herrenbach

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse Augsburg

E-Mail: augsburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com