

Augsburg – Spickel-Herrenbach

Wolframviertel: Haus mit Stadtgarten (Erbpacht)

Número de propiedad: 25122001



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 320.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 110 m² • HABITACIONES: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 790 m²

Número de propiedad: 25122001 - 86161 Augsburg – Spickel-Herrenbach

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25122001 - 86161 Augsburg – Spickel-Herrenbach

De un vistazo

Número de propiedad	25122001	Precio de compra	320.000 EUR
Superficie habitable	ca. 110 m ²	Casa	Casa unifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	4	Modernización / Rehabilitación	2022
Dormitorios	2	Estado de la propiedad	cuidado
Baños	1	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	1951	Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

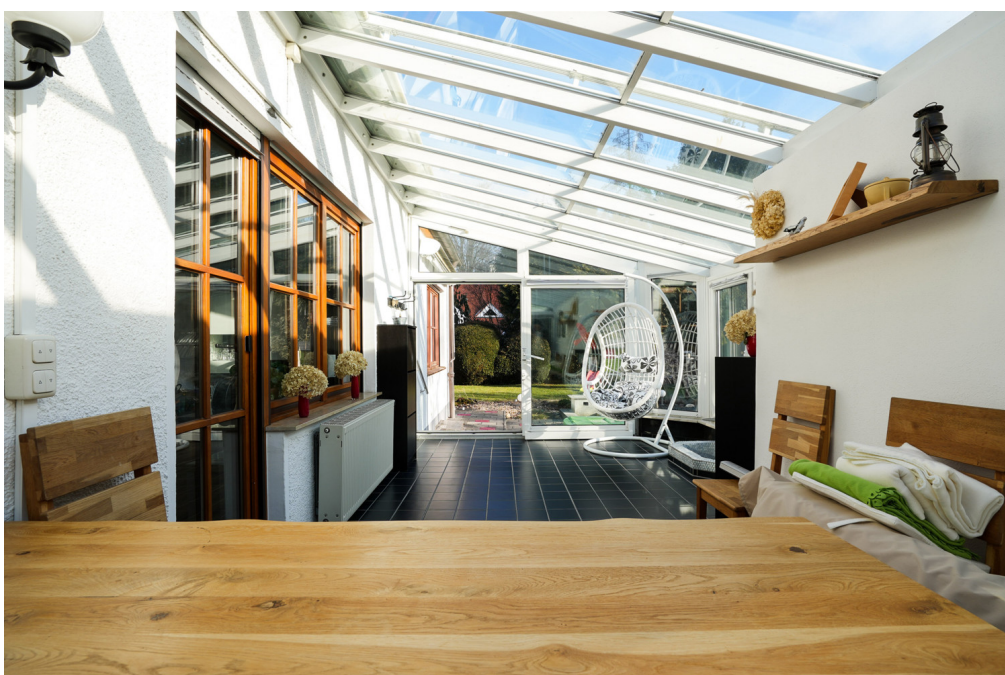
Número de propiedad: 25122001 - 86161 Augsburg – Spickel-Herrenbach

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	117.00 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	23.12.2031	Clase de eficiencia energética	F
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1951

Número de propiedad: 25122001 - 86161 Augsburg – Spickel-Herrenbach

La propiedad



Número de propiedad: 25122001 - 86161 Augsburg – Spickel-Herrenbach

La propiedad



Número de propiedad: 25122001 - 86161 Augsburg – Spickel-Herrenbach

La propiedad



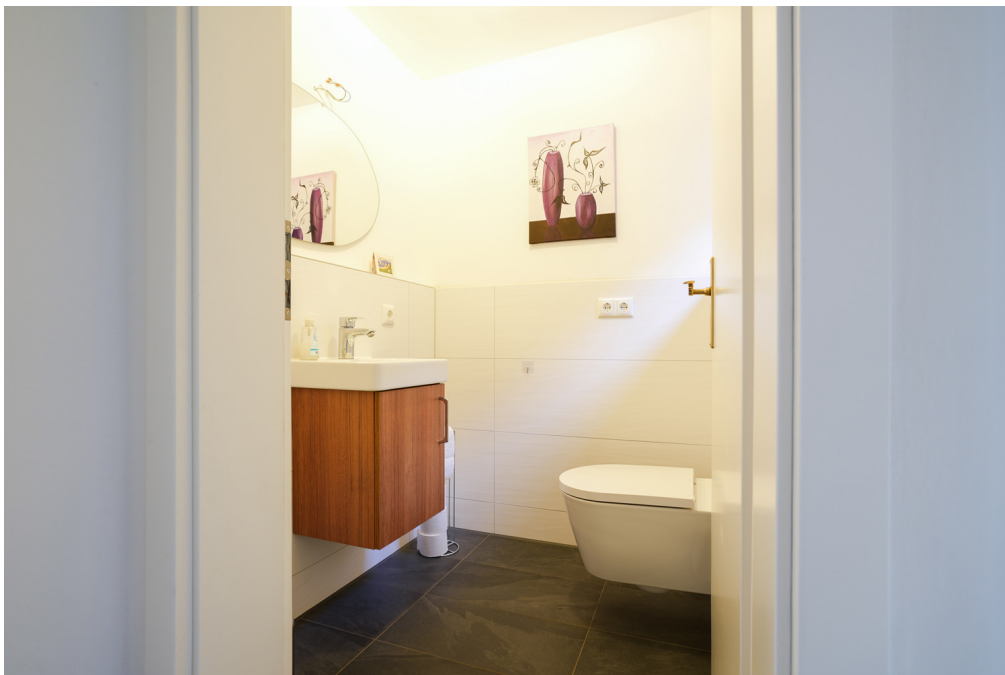
Número de propiedad: 25122001 - 86161 Augsburg – Spickel-Herrenbach

La propiedad



Número de propiedad: 25122001 - 86161 Augsburg – Spickel-Herrenbach

La propiedad



Número de propiedad: 25122001 - 86161 Augsburg – Spickel-Herrenbach

La propiedad



**VP VON POLL
IMMOBILIEN**

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

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

Número de propiedad: 25122001 - 86161 Augsburg – Spickel-Herrenbach

La propiedad



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 Bäcker-gasse | 86150 Augsburg | augsburg@von-poll.com

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com/augsburg

Número de propiedad: 25122001 - 86161 Augsburg – Spickel-Herrenbach

Una primera impresión

Sollten Sie sich fragen, welche Mikrolagen zu den absolut begehrtesten Augsburgs zählen, so ist die Antwort zweifelsohne hier! Die Urbanität in Kombination mit dem Charme der Bauten in der Nachbarschaft und dem besonderen Flair des Wolframviertels sind definitiv als einmalig zu bezeichnen. In unmittelbarer, fußläufiger Umgebung finden Sie alle Dinge des täglichen Bedarfs. Hier verbirgt sich ein echtes Juwel, das liebevoll im Jahre 2022 saniert wurde - die monatliche Erbpacht der Stadt Augsburg beträgt ca 1.370,-- Euro. Das Einfamilienhaus erwartet Sie mit ausreichend Platz, einer schönen Belichtung, einem großzügigem Wintergarten und gemütlichen Räumlichkeiten. Das gut proportionierte Wohnzimmer bietet Ihnen viel Platz für Gemütlichkeit. Ein großes Esszimmer schließt mit der offenen und neuen Küche sowie zu dem lichten und sehr geräumigen Wintergarten mit direktem Zugang in den Garten einen Bereich ab. Es erwartet Sie ein perfekt ausgerichteteter Garten, eine Oase, die Sie ab Mittag/Nachmittag bis zum Ende des Tages mit Sonne erwartet. Die alteingewachsenen umgebenen Gärten und der alte Baumbestand bieten hier ein besonderes idyllisches Szenario und Moment. Im Obergeschoss erwarten Sie zwei Räume : ein Kinder- oder Arbeitszimmer sowie das Hauptschlafzimmer mit französischem Balkon. Die Aussicht lädt zum Träumen ein und lässt Sie vergessen, dass Sie mitten in der Stadt wohnen. Das Tageslichtbad präsentiert sich modern und einheitlich in grauem Design mit einer Badewanne und einer Walk-In-Dusche. Abgerundet wird das Angebot mit einem voll unterkellertem Bereich und einer Garage. Wir freuen uns auf eine Besichtigung mit Ihnen.

Número de propiedad: 25122001 - 86161 Augsburg – Spickel-Herrenbach

Detalles de los servicios

- zentrale und gefragte Innenstadt- Lage
- schöner Garten
- Wintergarten mit Beschattung (halbseitig defekt, Kostenvoranschlag liegt vor)
- neue Böden
- neue Einbauküche
- saniertes Tageslichtbad
- neues Gäste- WC im EG
- Solarthermie
- Garage
- Erbpacht der Stadt Augsburg, monatlich ca 1.370,-- Euro

Número de propiedad: 25122001 - 86161 Augsburg – Spickel-Herrenbach

Todo sobre la ubicación

Die Immobilie liegt im beliebten Wolframviertel unweit der Innenstadt. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Kindergarten, Schulen, Friseure, Restaurantes und Apotheken befinden sich in der Nähe und sind fußläufig in Kürze zu erreichen. Die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel ist ausgezeichnet und mit dem PkW erreicht man in Kürze die Auffahrt zur A8 Richtung München-Stuttgart. Wenn Sie dem Stadtrubel entkommen wollen und die Natur erleben möchten, können Sie dies im nahegelegenen Siebentischwald, dem Lech oder dem Naherholungsgebiet Kuhsee. Erleben Sie diese großartige Natur auf den vielen Wanderwegen oder starten Sie Ihren Fahrradausflug direkt vor Ihrer Haustüre.

Número de propiedad: 25122001 - 86161 Augsburg – Spickel-Herrenbach

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.12.2031.
Endenergiebedarf beträgt 117.00 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1951. 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.

Número de propiedad: 25122001 - 86161 Augsburg – Spickel-Herrenbach

Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse Augsburg

E-Mail: augsburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com