

Augsburg – Spickel-Herrenbach

Wolframviertel: Haus mit Stadtgarten (Erbpacht)

CODE DU BIEN: 25122001



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 320.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 110 m² • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 790 m²

CODE DU BIEN: 25122001 - 86161 Augsburg – Spickel-Herrenbach

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25122001 - 86161 Augsburg – Spickel-Herrenbach

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25122001
Surface habitable	ca. 110 m ²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	4
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1951

Prix d'achat	320.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2022
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25122001 - 86161 Augsburg – Spickel-Herrenbach

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	117.00 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	23.12.2031	Classement énergétique	F
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1951

CODE DU BIEN: 25122001 - 86161 Augsburg – Spickel-Herrenbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25122001 - 86161 Augsburg – Spickel-Herrenbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25122001 - 86161 Augsburg – Spickel-Herrenbach

La propriété



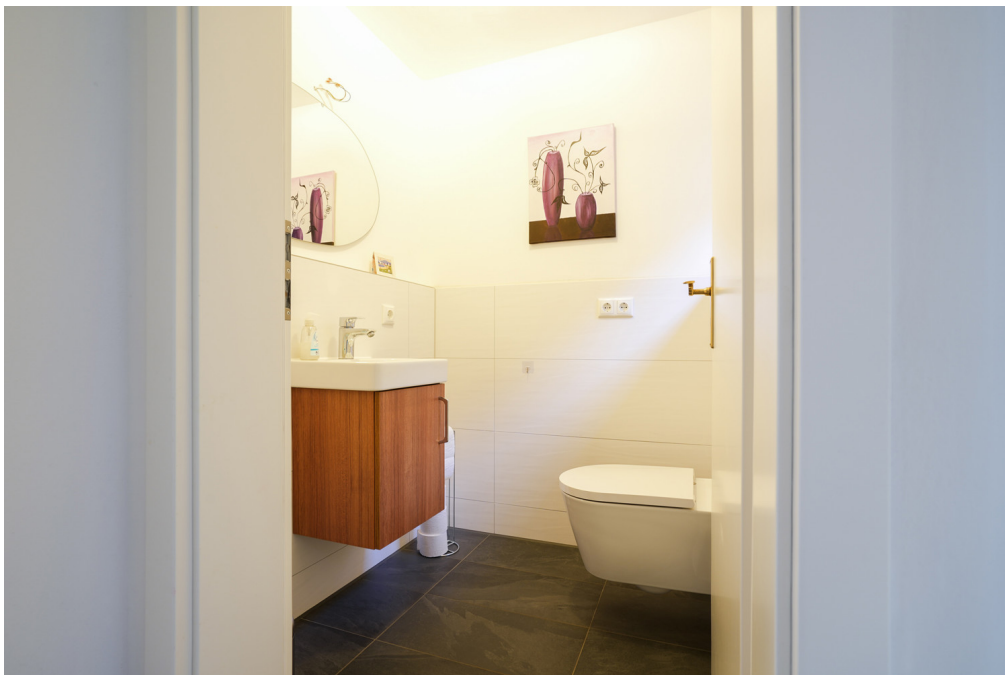
CODE DU BIEN: 25122001 - 86161 Augsburg – Spickel-Herrenbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25122001 - 86161 Augsburg – Spickel-Herrenbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25122001 - 86161 Augsburg – Spickel-Herrenbach

La propriété



**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

CODE DU BIEN: 25122001 - 86161 Augsburg – Spickel-Herrenbach

La propriété



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

CODE DU BIEN: 25122001 - 86161 Augsburg – Spickel-Herrenbach

Une première impression

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 ausgerichteter 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 französischen 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.

CODE DU BIEN: 25122001 - 86161 Augsburg – Spickel-Herrenbach

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25122001 - 86161 Augsburg – Spickel-Herrenbach

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25122001 - 86161 Augsburg – Spickel-Herrenbach

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25122001 - 86161 Augsburg – Spickel-Herrenbach

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergasse Augsburg

E-Mail: augsburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com