

Augsburg

# Sanierungsbedürftiger Bungalow mit Einliegerwohnung unweit der Spickelwiese

VP azonosító: 24122067



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

VÉTELÁR: 1.500.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 186 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 722 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24122067 - 86161 Augsburg

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24122067 - 86161 Augsburg

## Áttekintés

VP azonosító	24122067
Hasznos lakótér	ca. 186 m <sup>2</sup>
AZ INGATLAN ELÉRHET?	megállapodás szerint
Szobák	5
Hálósobák	4
FÜRDŐSZOBÁK	2
ÉPÍTÉS ÉVE	1968
PARKOLÁSI LEHETŐSÉGEK	1 x Garázs

Vételár	1.500.000 EUR
Ház	
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	1997
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 0 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló

VP azonosító: 24122067 - 86161 Augsburg

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratá	29.05.2034
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	340.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H



VP azonosító: 24122067 - 86161 Augsburg

## Az ingatlan





VP azonosító: 24122067 - 86161 Augsburg

## Az ingatlan





VP azonosító: 24122067 - 86161 Augsburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 24122067 - 86161 Augsburg

## Az ingatlan



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2023

**Top-Makler Augsburg**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien**

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24



VP azonosító: 24122067 - 86161 Augsburg

## Az ingatlan



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://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](mailto:augsburg@von-poll.com)

*Leading* REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD®

[www.von-poll.com/augsburg](http://www.von-poll.com/augsburg)

VP azonosító: 24122067 - 86161 Augsburg

## Az els? benyomás

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 m<sup>2</sup> 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.

VP azonosító: 24122067 - 86161 Augsburg

## Részletes felszereltség

- 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



VP azonosító: 24122067 - 86161 Augsburg

## Minden a helyszínr?!

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.

VP azonosító: 24122067 - 86161 Augsburg

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.5.2034. Endenergiebedarf beträgt 340.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*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.

VP azonosító: 24122067 - 86161 Augsburg

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Gabriele Gräf

---

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse Augsburg

E-Mail: [augsburg@von-poll.com](mailto:augsburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)