

Augsburg – Spickel-Herrenbach

# Bungalow mit Einliegerwohnung unweit der Spickelwiese

Número da propriedade: 24122067



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

PREÇO DE COMPRA: 1.500.000 EUR • ÁREA: ca. 186 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 714 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24122067 - 86161 Augsburg – Spickel-Herrenbach

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24122067 - 86161 Augsburg – Spickel-Herrenbach

## Numa vista geral

Número da propriedade	24122067	Preço de compra	1.500.000 EUR
Área	ca. 186 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	5		
Quartos	4		
Casas de banho	2	Modernização / Reciclagem	1997
Ano de construção	1968	Tipo de construção	Sólido
Tipo de estacionamento	1 x Garagem	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira

Número da propriedade: 24122067 - 86161 Augsburg – Spickel-Herrenbach

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	340.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	29.05.2034	Classificação energética	H
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1968

Número da propriedade: 24122067 - 86161 Augsburg – Spickel-Herrenbach

## O imóvel



Número da propriedade: 24122067 - 86161 Augsburg – Spickel-Herrenbach

## O imóvel



Número da propriedade: 24122067 - 86161 Augsburg – Spickel-Herrenbach

## O imóvel



Número da propriedade: 24122067 - 86161 Augsburg – Spickel-Herrenbach

## O imóvel



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2023

**Top-Makler Augsburg**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien**

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24



Número da propriedade: 24122067 - 86161 Augsburg – Spickel-Herrenbach

## O imóvel



**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)

Número da propriedade: 24122067 - 86161 Augsburg – Spickel-Herrenbach

## Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 24122067 - 86161 Augsburg – Spickel-Herrenbach

## Detalhes do equipamento

- 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

**Número da propriedade: 24122067 - 86161 Augsburg – Spickel-Herrenbach**

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 24122067 - 86161 Augsburg – Spickel-Herrenbach

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 24122067 - 86161 Augsburg – Spickel-Herrenbach

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Gabriele Gräf

---

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergasse 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)