

Stadtbergen – Stadtbergen

Großzügiges Architektenhaus auf Traumgrundstück in begehrter Lage von Stadtbergen

Property ID: 25122117



www.von-poll.com

RENT PRICE: 2.600 EUR • LIVING SPACE: ca. 243 m² • ROOMS: 10 • LAND AREA: 1.384 m²

Property ID: 25122117 - 86391 Stadtbergen – Stadtbergen

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

Property ID: 25122117 - 86391 Stadtbergen – Stadtbergen

At a glance

Property ID	25122117
Living Space	ca. 243 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	10
Bedrooms	5
Bathrooms	2
Year of construction	1967
Type of parking	1 x Garage

Rent price	2.600 EUR
Additional costs	486 EUR
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25122117 - 86391 Stadtbergen – Stadtbergen

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	229.70 kWh/m²a
Energy certificate valid until	24.08.2032	Energy efficiency class	G
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1967

Property ID: 25122117 - 86391 Stadtbergen – Stadtbergen

The property



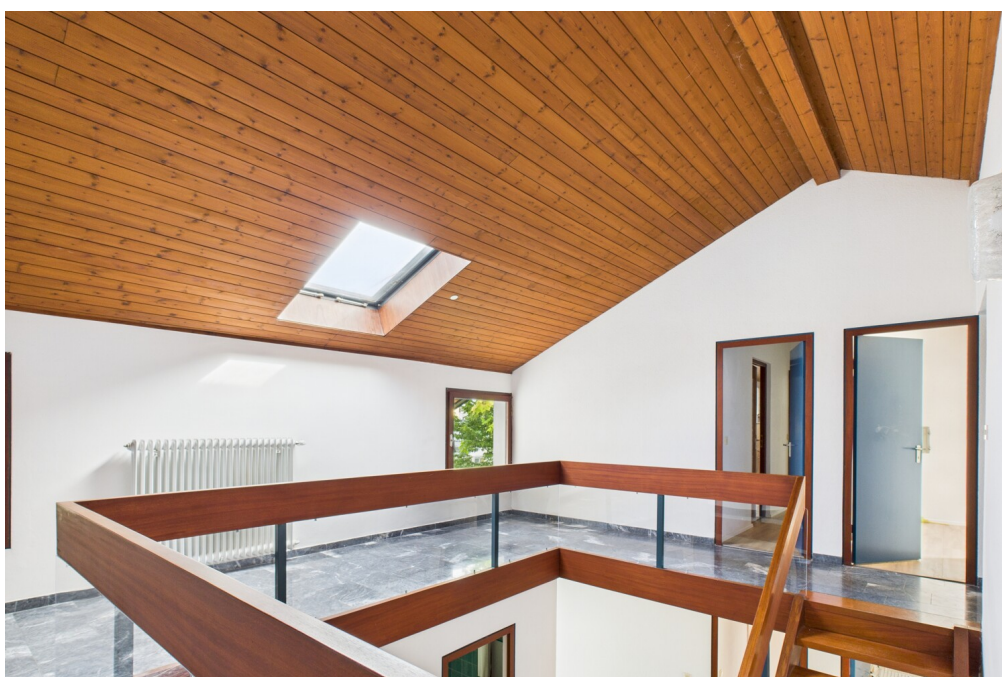
Property ID: 25122117 - 86391 Stadtbergen – Stadtbergen

The property



Property ID: 25122117 - 86391 Stadtbergen – Stadtbergen

The property



Property ID: 25122117 - 86391 Stadtbergen – Stadtbergen

The property



Property ID: 25122117 - 86391 Stadtbergen – Stadtbergen

The property



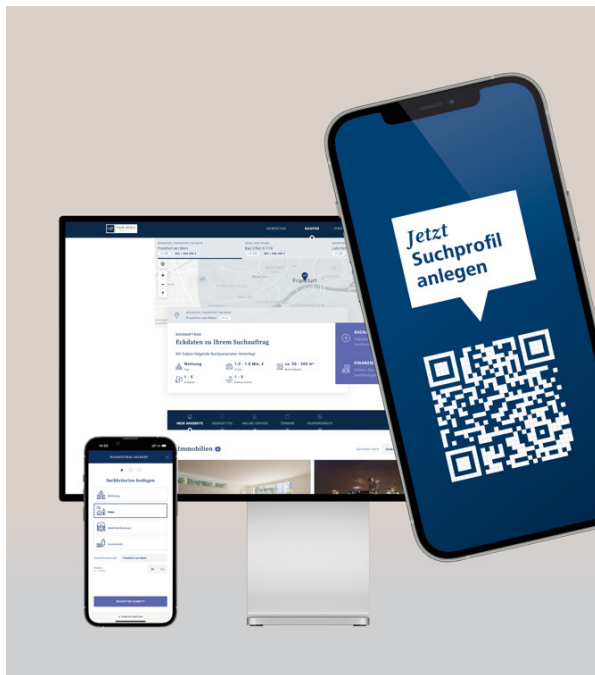
Property ID: 25122117 - 86391 Stadtbergen – Stadtbergen

The property



Property ID: 25122117 - 86391 Stadtbergen – Stadtbergen

The property



VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Capital

MAKLER-KOMPASS
WOHNEN

Top-Makler Augsburg

★★★★★

Höchstnote für
von Poll Immobilien

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25
GÜLTIG BIS: 10/26

Property ID: 25122117 - 86391 Stadtbergen – Stadtbergen

The property



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 Bäckergerasse | 86150 Augsburg | augsburg@von-poll.com

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com/augsburg

Property ID: 25122117 - 86391 Stadtbergen – Stadtbergen

A first impression

In ruhiger und gefragter Lage von Stadtbergen erwartet Sie ein großzügiges Architektenhaus auf einem weitläufigen Traumgrundstück am Übergang von Stadt und Natur.

Die Architektur überzeugt durch klare Linien, lichtdurchflutete Räume und hochwertige Materialien. Das Entrée mit Galerie und Marmorboden bildet das repräsentative Herzstück des Hauses. Großzügige Wohn- und Essbereiche mit neuen Bodenbelägen sowie das helle Wohnzimmer mit direktem Zugang zur Terrasse und zum Garten schaffen ein offenes, einladendes Ambiente.

Im Erdgeschoss ergänzen ein modernes Badezimmer, Einbauschränke aus edlem Holz sowie ein geräumiges Schlafzimmer das Wohnkonzept. Das Obergeschoss bietet vier weitere Zimmer und ein zusätzliches Bad – ideal für Familie, Arbeiten oder Gäste. Der Dachboden und der Vollkeller schaffen zusätzliche Nutzfläche.

Das gepflegte Grundstück mit großer Hofeinfahrt, Schmiedeeisentor und naturverbundenem Garten rundet dieses besondere Angebot ab.

Property ID: 25122117 - 86391 Stadtbergen – Stadtbergen

Details of amenities

- beliebte Lage
- Architektenhaus
- vollständig unterkellert
- großzügige Raumaufteilung
- hochwertige Ausstattung
- 2025 vollständig renoviertes Badezimmer mit modernen, hellen Wandfliesen, Badewanne, Dusche und WC
- Gäste-WC
- edler Marmor
- Eichenparkettboden
- Einbauküche mit Speisekammer
- Esszimmer
- Ankleide
- Wohnzimmer mit Kaminkassette
- Einbauschränke aus edlem Holz
- Galerie im Obergeschoss
- Terrasse mit offenem Kamin
- weitläufiges Grundstück
- Garage (Einfahrtshöhe von 1,80 m)
- Glasfaseranschluss
- Modernisierung 2022 - 2025
- sofort verfügbar

Property ID: 25122117 - 86391 Stadtbergen – Stadtbergen

All about the location

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen, gehobenen Wohngegend von Stadtbergen – einer der begehrtesten Vororte im Westen von Augsburg. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, ansprechenden Gärten und einem harmonischen Wohnumfeld, das ein hohes Maß an Privatsphäre und Lebensqualität bietet.

Die Nähe zu weitläufigen Grünflächen und Naherholungsgebieten schafft eine angenehme Balance zwischen urbanem Leben und naturnaher Erholung. Gleichzeitig ist das Stadtzentrum von Augsburg in wenigen Minuten erreichbar, wodurch eine ideale Anbindung an Kultur, Gastronomie, Einkaufsmöglichkeiten und das städtische Leben besteht.

Familien profitieren von der hervorragenden Infrastruktur mit Schulen, Kindergärten und Sporteinrichtungen in unmittelbarer Umgebung. Auch der tägliche Bedarf ist durch nahegelegene Geschäfte und Dienstleister bequem gedeckt.

Die ausgezeichnete Verkehrsanbindung – sowohl mit dem Auto über die B17 und die Autobahn A8 als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln – macht den Standort zudem attraktiv für Pendler und Berufstätige.

Insgesamt verbindet diese Lage exklusives Wohnen in ruhiger Umgebung mit einer idealen Nähe zu Augsburg und einer hohen Lebensqualität

Property ID: 25122117 - 86391 Stadtbergen – Stadtbergen

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 24.8.2032.
Endenergiebedarf beträgt 229.70 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1967.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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: 25122117 - 86391 Stadtbergen – Stadtbergen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse, 86150 Augsburg

Tel.: +49 821 - 50 89 062 1

E-Mail: augsburg@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com