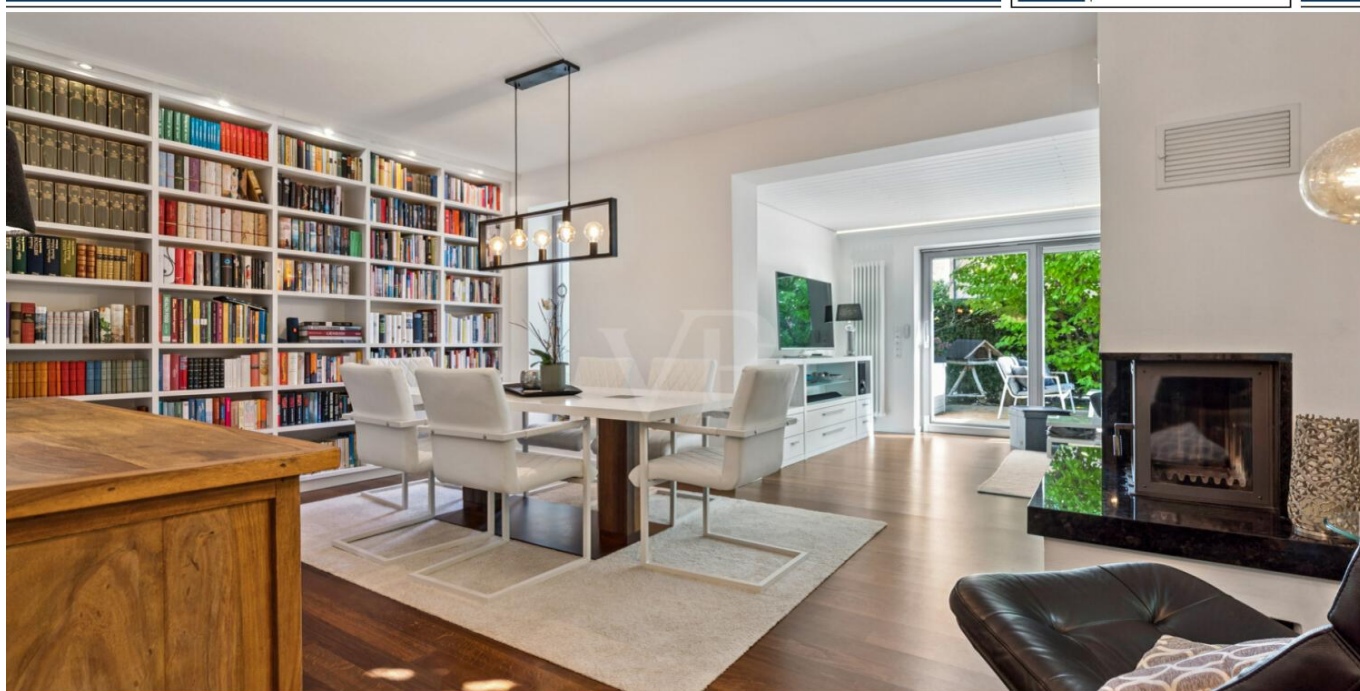


Augsburg – Bärenkeller

# Exklusives Einfamilienhaus in ruhiger Sackgassenlage – großzügig, modern und bezugsfertig

Property ID: 25122134



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

PURCHASE PRICE: 1.100.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 170 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6.5 • LAND AREA: 885 m<sup>2</sup>

Property ID: 25122134 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

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

Property ID: 25122134 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

## At a glance

|                      |                           |
|----------------------|---------------------------|
| Property ID          | 25122134                  |
| Living Space         | ca. 170 m²                |
| Roof Type            | Gabled roof               |
| Rooms                | 6.5                       |
| Bedrooms             | 5                         |
| Bathrooms            | 2                         |
| Year of construction | 1958                      |
| Type of parking      | 4 x Outdoor parking space |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price        | 1.100.000 EUR                                                             |
| Commission            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Condition of property | Modernised                                                                |
| Construction method   | Solid                                                                     |
| Equipment             | Terrace, Guest WC, Garden / shared use                                    |

Property ID: 25122134 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

## Energy Data

|                                |                        |                                                      |                                |
|--------------------------------|------------------------|------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Energy Source                  | Air-to-water heat pump | Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Energy certificate valid until | 19.08.2032             | Final energy consumption                             | 141.67 kWh/m²a                 |
| Power Source                   | Air-to-water heat pump | Energy efficiency class                              | E                              |
|                                |                        | Year of construction according to energy certificate | 1978                           |

Property ID: 25122134 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

## The property



Property ID: 25122134 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

## The property



Property ID: 25122134 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

## The property



Property ID: 25122134 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

## The property



Property ID: 25122134 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

## The property



Property ID: 25122134 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

## The property



Property ID: 25122134 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

## The property



Property ID: 25122134 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

## The property



A desktop monitor, a smartphone, and a tablet displaying the Von Poll Immobilien website. The smartphone screen shows a QR code and the text "Jetzt Suchprofil anlegen".

**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Property ID: 25122134 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

## The property



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**

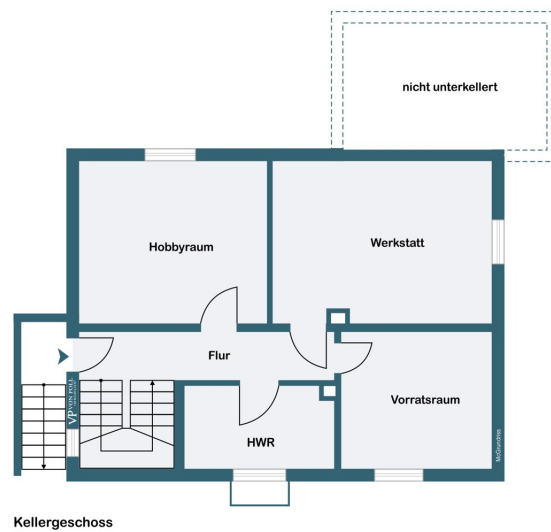
Shop Augsburg | Werbhausgasse 2, Eingang Bäckerstraße | 86150 Augsburg | [augsburg@von-poll.com](mailto:augsburg@von-poll.com)

*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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

Property ID: 25122134 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25122134 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

## A first impression

Am Ende einer idyllischen Sackgasse gelegen präsentiert sich dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus, das Ihnen viel Platz, Ruhe und Privatsphäre bietet. Das Anwesen steht auf einem großzügigen Grundstück und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, moderne Architektur und hochwertige Ausstattung.

Das Haus verfügt über sechs großzügige Zimmer, zwei moderne Bäder sowie zahlreiche komfortable Details, die den Alltag auf höchstem Niveau gestalten. Großzügige Fensterfronten sorgen für ein helles, freundliches Ambiente und verbinden Innen- und Außenbereich auf harmonische Weise.

Die moderne Ausstattung erfüllt höchste Ansprüche: edle Böden, hochwertige Bäder, Beleuchtungskonzepte, diverse Einbauten, eine stilvolle Küche sowie geschmackvolle Details verleihen dem gesamten Haus einen exklusiven Charakter. Hier wurde auf jedes Detail geachtet – sowohl funktional als auch ästhetisch.

Das Haus steht auf einem weitläufigen Grundstück von ca. 900 m<sup>2</sup>, das mit viel Liebe zum Detail angelegt wurde. Der gepflegte Garten ist eine wahre Wohlfühlzone – ideal für Familien, Naturliebhaber oder alle, die Entspannung im Freien schätzen. Drei großzügige Terrassen bieten den perfekten Rahmen für gemütliche Grillabende, gesellige Runden oder einfach ruhige Stunden in privater Atmosphäre.

Dieses Anwesen vereint Eleganz, Komfort und eine ruhige Lage mit zugleich sehr guter Anbindung an die Innenstadt und das Umland. Ein echtes Traumhaus für Menschen, die das Besondere suchen und Wert auf Qualität, Stil und Lebensqualität legen.

Property ID: 25122134 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

## Details of amenities

- ruhige Sackgassenlage
- großzügiges, komplett eingewachsenes Grundstück mit viel Privatsphäre
- gut durchdachtes Wohnkonzept
- hochwertige Ausstattung
- Einbauküche mit viel Stauraum
- zahlreiche Einbauten
- bodentiefe Fenster im Erdgeschoss
- elektrische Jalousien
- moderne Beleuchtung
- 2 Bäder
- Wäscheabwurfschacht in beiden Bädern
- Fußbodenheizung in beiden Bädern, im WZ, Eingangsbereich und Keller
- Luft-Wärmepumpe mit Elektro-Zusatzheizung und Wärmepumpenspeicher
- Holzterrasse auf 3 Seiten des Hauses
- zahlreiche, schaltbare Außensteckdosen
- 2 freistehende Beschattungsanlagen
- Dachterrasse
- Kamin
- voll unterkellert mit Hobby-/ Fitnessraum, Werkstatt, HWR und Vorratsraum
- begehbare Dachboden
- 4 Freiplätze
- Ladesäule für E-Autos
- Photovoltaikanlage mit 11 kW Speicher und Notstromfunktion
- bezugsfertig bis Ende des Jahres

Property ID: 25122134 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

## All about the location

Der Stadtteil Bärenkeller im Nordwesten von Augsburg überzeugt durch eine gelungene Kombination aus urbaner Infrastruktur und angenehmem Wohnumfeld. Er grenzt südlich an Kriegshaber, westlich an die Stadt Neusäß und nördlich an Gersthofen.

Dank der sehr guten Verkehrsanbindung lassen sich sowohl die Augsburger Innenstadt als auch wichtige regionale Ziele schnell und unkompliziert erreichen – sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem Auto. Über die nahegelegenen Hauptverkehrsstraßen sowie die B17 besteht zudem eine zügige Verbindung zu den Autobahnen A8 und A96.

Die Infrastruktur ist hervorragend: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe und machen den Stadtteil besonders attraktiv für Familien. Eine abwechslungsreiche Gastronomieszene mit traditioneller bayerischer Küche sowie internationalen Spezialitäten sorgt zusätzlich für hohe Lebensqualität.

Zahlreiche Grünflächen und gepflegte Parkanlagen in der Umgebung laden zu Spaziergängen, Freizeitaktivitäten und Erholung im Freien ein – ein idealer Ort für alle, die stadtnahes Wohnen mit einem ruhigen Umfeld verbinden möchten.

Property ID: 25122134 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.8.2032.

Endenergieverbrauch beträgt 141.67 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Property ID: 25122134 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

## 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](mailto:augsburg@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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