

Stadtbergen – Stadtbergen

# Großzügiges Architektenhaus auf Traumgrundstück in beehrter Lage von Stadtbergen

CODE DU BIEN: 25122117



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

PRIX DE LOYER: 2.600 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 243 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 10 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.384 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25122117 - 86391 Stadtbergen – Stadtbergen

- 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: 25122117 - 86391 Stadtbergen – Stadtbergen

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25122117
Surface habitable	ca. 243 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	10
Chambres à coucher	5
Salles de bains	2
Année de construction	1967
Place de stationnement	1 x Garage

Prix de loyer	2.600 EUR
Coûts supplémentaires	486 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25122117 - 86391 Stadtbergen – Stadtbergen

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	24.08.2032
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	229.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Classement énergétique	G
Année de construction selon le certificat énergétique	1967

CODE DU BIEN: 25122117 - 86391 Stadtbergen – Stadtbergen

## La propriété



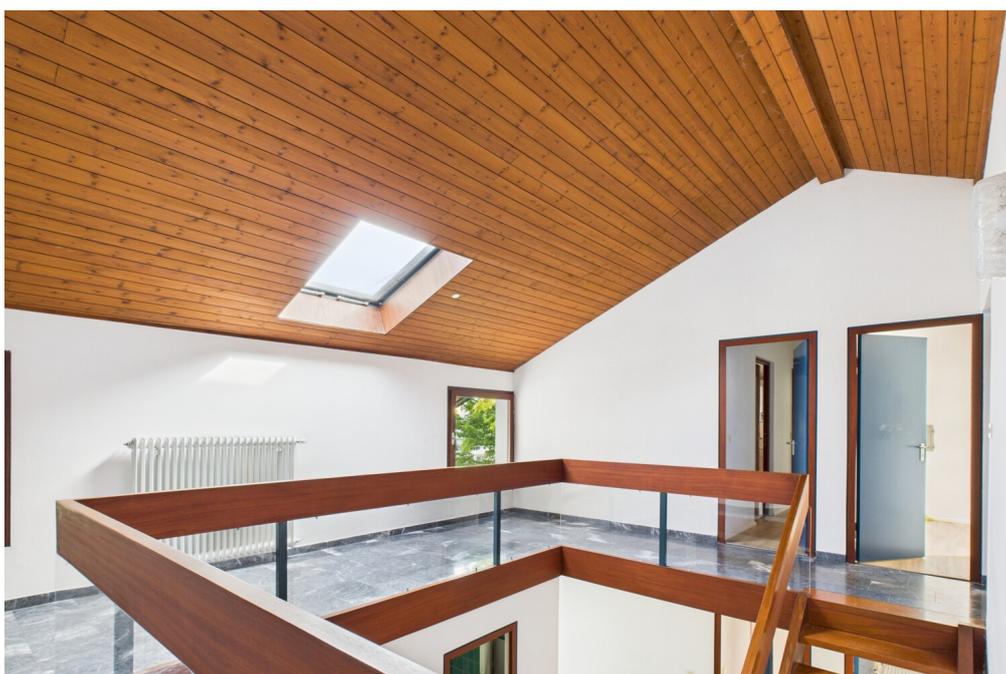
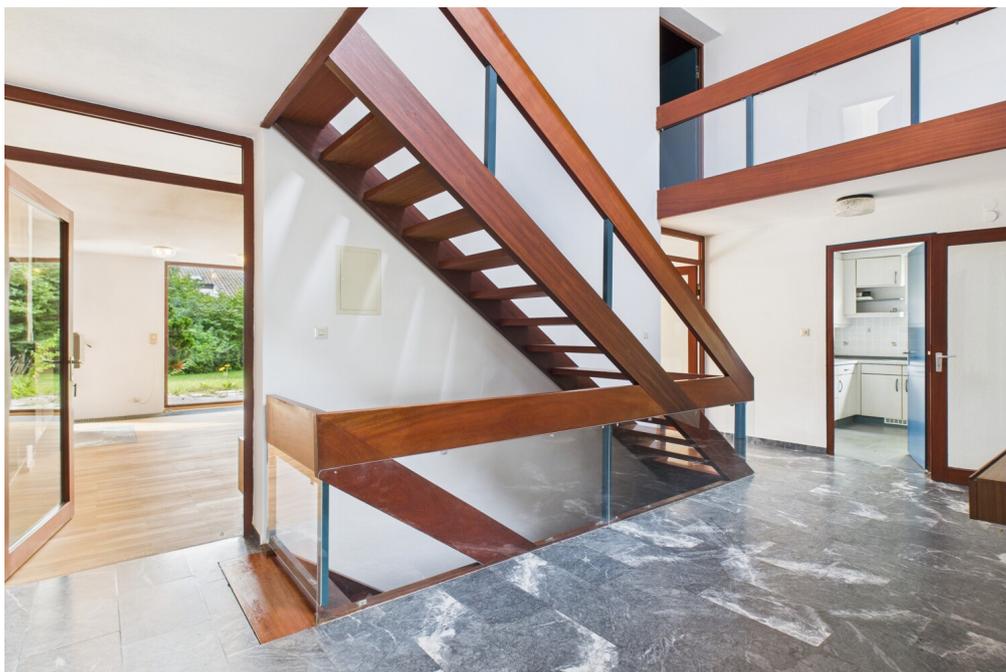
CODE DU BIEN: 25122117 - 86391 Stadtbergen – Stadtbergen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25122117 - 86391 Stadtbergen – Stadtbergen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25122117 - 86391 Stadtbergen – Stadtbergen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25122117 - 86391 Stadtbergen – Stadtbergen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25122117 - 86391 Stadtbergen – Stadtbergen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25122117 - 86391 Stadtbergen – Stadtbergen

## La propriété



**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

CODE DU BIEN: 25122117 - 86391 Stadtbergen – Stadtbergen

## La propriété



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)

CODE DU BIEN: 25122117 - 86391 Stadtbergen – Stadtbergen

## Une première 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.

CODE DU BIEN: 25122117 - 86391 Stadtbergen – Stadtbergen

## Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25122117 - 86391 Stadtbergen – Stadtbergen

## Tout sur l'emplacement

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

CODE DU BIEN: 25122117 - 86391 Stadtbergen – Stadtbergen

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 24.8.2032.  
Endenergiebedarf beträgt 229.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

CODE DU BIEN: 25122117 - 86391 Stadtbergen – Stadtbergen

## Contact

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

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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