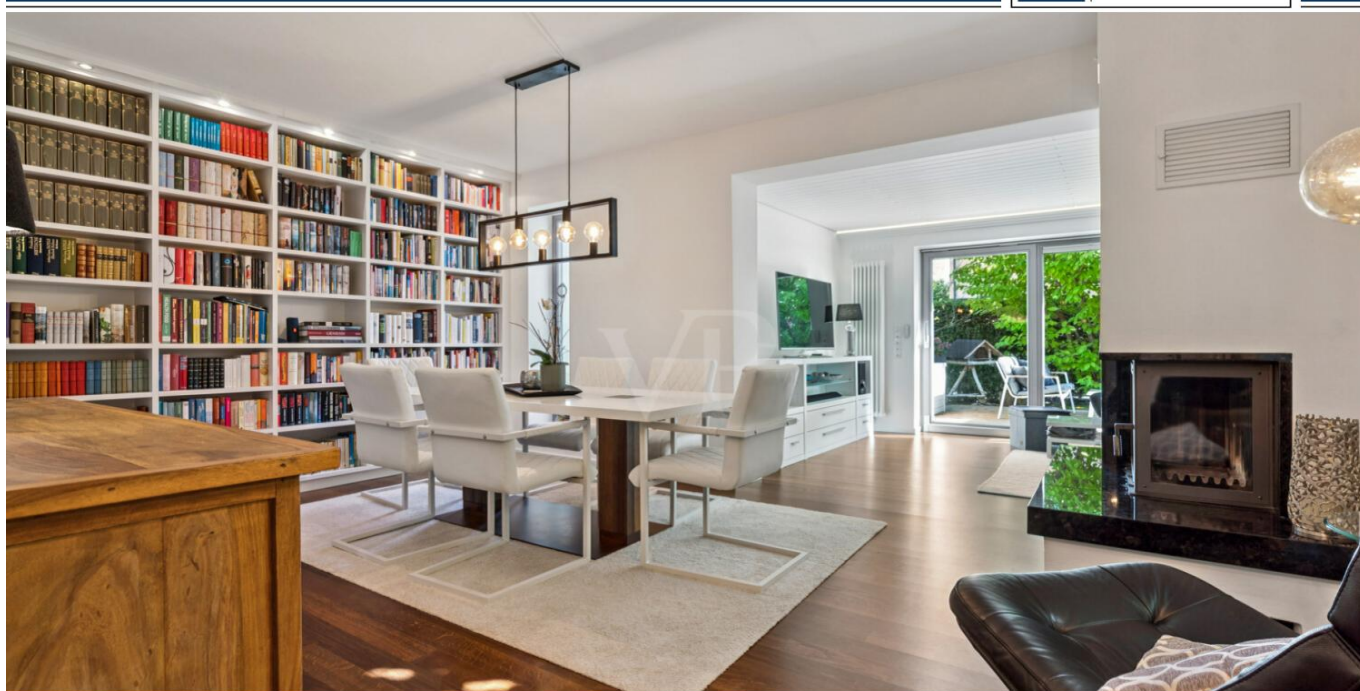


Augsburg – Bärenkeller

Exklusives Einfamilienhaus in ruhiger Sackgassenlage – großzügig, modern und bezugsfertig

???????? ??: 25122134



www.von-poll.com

???? ??: 1.100.000 EUR • ??: ca. 170 m² • ??: 6.5 • ??: 885 m²

???????? ??????????: 25122134 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

- ?? ??? ??????
- ?? ?????????
- ????????????? ??????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ?????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ?????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 25122134 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

?? ??? ??????

???????? ?????????	25122134	????? ??????	1.100.000 EUR
???????????	ca. 170 m²	?????	???????????
????? ??????	????????????? ?????		???????????????
?????????	6.5	???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????? ? ? ? ??????????	5		
??????????	2		
????? ????????????	1958	???????? ?????????????	???????
????? ????????????	4 x ??????????? ????? ????????????	???????	?????????, WC ?????????????, ??????

???????? ??????????: 25122134 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

????????????? ??????????

???? ???????????	??????? ??????????? ???? / ?????	???????????????? ??????????	VERBRAUCH
???????????? ???????????????? ???????? ??	19.08.2032	????? ???????????? ??????????	141.67 kWh/m²a
???? ???????????	??????? ??????????? ???? / ?????	????????? ???????????? ??????????	E
		???? ????????????? ???????? ?? ?? ???????????? ????????????????	1978

??????? ?????????: 25122134 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

?? ????????



???????? ??????????: 25122134 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

?? ?????????



??????? ?????????: 25122134 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

?? ????????



???????? ?????????: 25122134 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

?? ?????????



???????? ?????????: 25122134 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

?? ?????????



???????? ?????????: 25122134 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

?? ?????????



???????? ?????????: 25122134 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

?? ?????????



???????? ??: 25122134 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

?? ???????



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

???????? ?????????: 25122134 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

?? ?????????



Hat dieses Objekt Ihr Interesse geweckt?

Sie wünschen weitere Impressionen?

Sie möchten die genaue Lage erfahren?

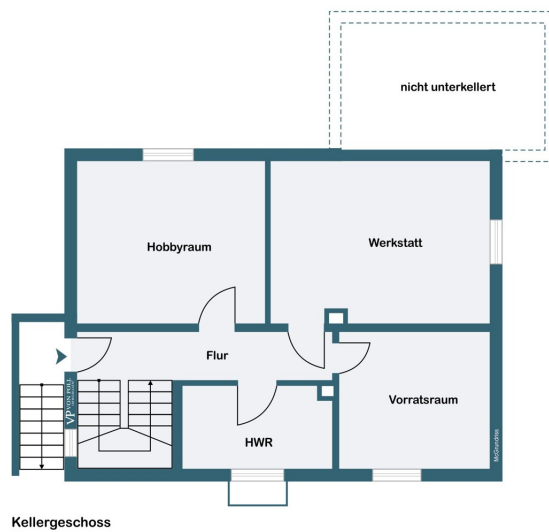
Wir senden Ihnen gern alle gewünschten Informationen zu.

Kontaktieren Sie uns unter:

T.: 0821 50 89 06-21

???????? ?????: 25122134 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

??????



???? ? ?????? ??? ????? ?? ??????. ?? ?????? ??? ?????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ????, ??? ????????? ?? ?????????? ??? ?????????? ??? ???????????.

??????? ?????????: 25122134 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

??? ?????? ??????????

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 m², 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.

??????? ?????????: 25122134 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

???????????????? ???? ?????????

- 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

??????? ?????????: 25122134 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ?????????: 25122134 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

????? ?????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.8.2032.

Endenergieverbrauch beträgt 141.67 kwh/(m²*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.

???????? ??????????: 25122134 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

?????????????? ????????????????

??? ??????????????? ??????????????, ??????????????? ?? ??? ?????????? ??????????????? ???:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse, 86150 Augsburg

Tel.: +49 821 - 50 89 062 1

E-Mail: augsburg@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com