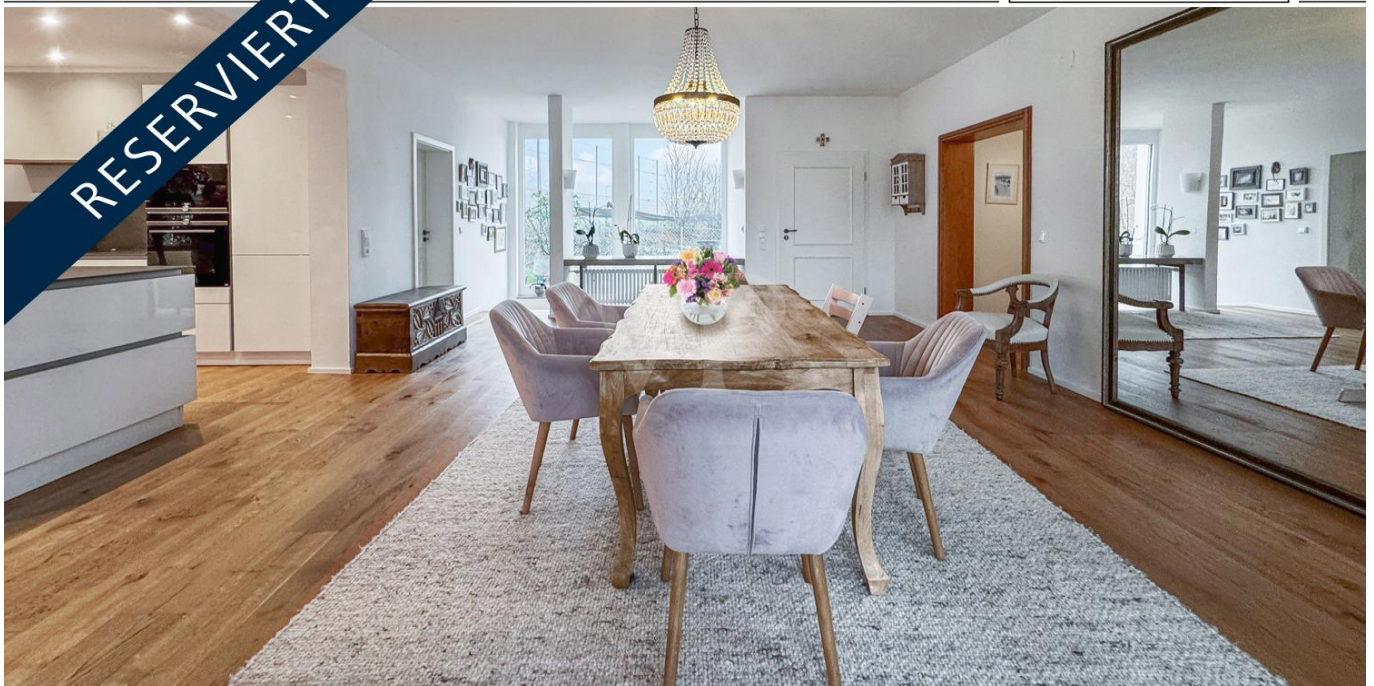


Augsburg / Bergheim – Bergheim

Reserviert: Residenz im Grünen - modern und einzugsbereit

????????? ??????????: 25122094

RESERVIERT



www.von-poll.com

???? ??????????: 3.000 EUR • ??????????: ca. 228 m² • ?????????: 9 • ????????? ????: 1.281 m²

??????? ?????????: 25122094 - 86199 Augsburg / Bergheim – Bergheim

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

???????? ??????????: 25122094 - 86199 Augsburg / Bergheim – Bergheim

?? ??? ??????

???????? ??????????	25122094
???????????	ca. 228 m²
????? ??????	????????? ?????
?????????	9
????????????? ???	6
???????????	
???????????	2
????? ??????????????	1968
????? ??????????????	2 x ??????????????
	?????? ??????????????,
	2 x ????????

????? ????????????	3.000 EUR
?????????????	200 EUR
??????????	
???????	???????????????
	???????????????????
????? ??????????????????	2020
???????????	?????????
?????????????????	
?????????	?????????, WC
	???????????????, ??????,
	??????,
	?????????????????????
	???????????

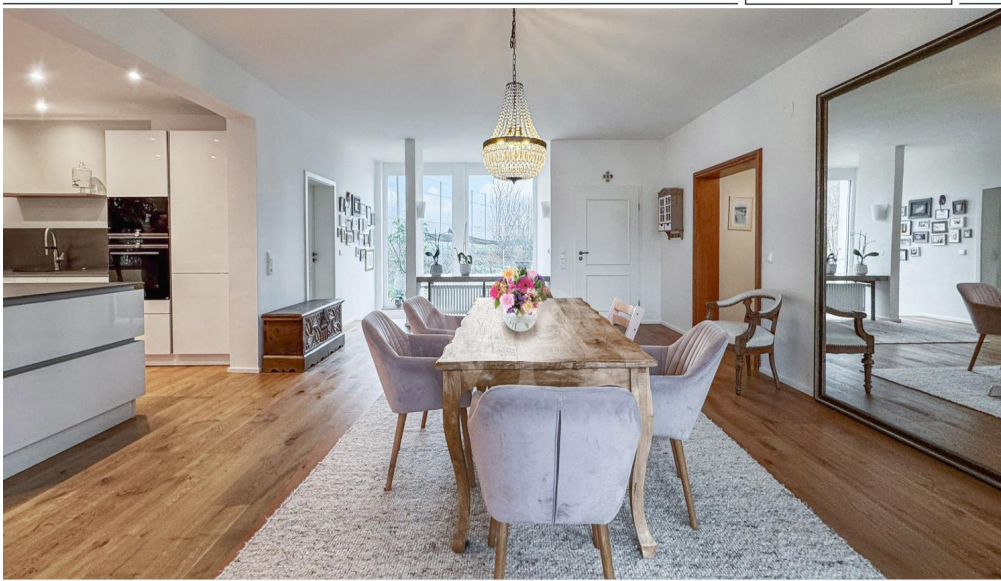
???????? ?????????: 25122094 - 86199 Augsburg / Bergheim – Bergheim

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

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	BEDARF
????? ???????????	??????	??????? ??????? ??????????	179.20 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	12.12.2034	?????????? ?????????????? ??????????	F
????? ???????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1968

??????? ?????????: 25122094 - 86199 Augsburg / Bergheim – Bergheim

?? ????????



www.von-poll.com



www.von-poll.com

???????? ?????????: 25122094 - 86199 Augsburg / Bergheim – Bergheim

?? ????????



???????? ??????????: 25122094 - 86199 Augsburg / Bergheim – Bergheim

?? ????????



Capital



MAKLER-KOMPASS

HEFT 10/2024

Top-Makler Augsburg



Höchstnote für

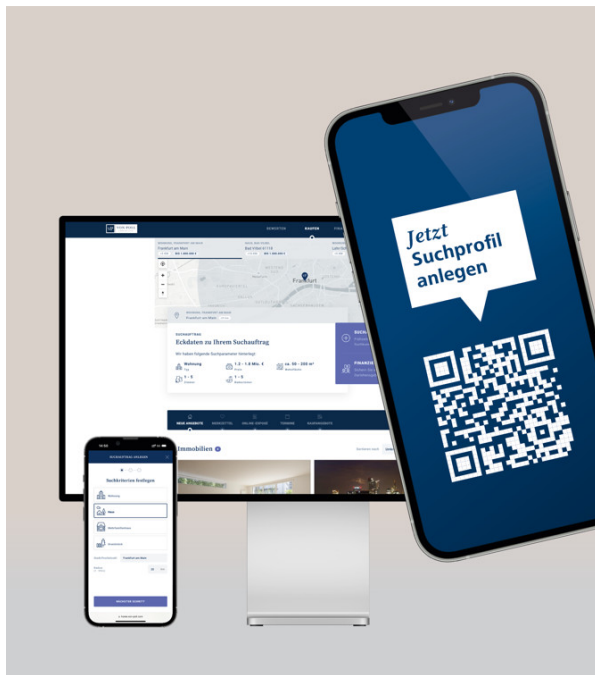
von Poll Immobilien

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 09/25

???????? ?????????: 25122094 - 86199 Augsburg / Bergheim – Bergheim

?? ?????????



VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

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

Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD®

www.von-poll.com/augsburg

??????? ???????: 25122094 - 86199 Augsburg / Bergheim – Bergheim

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

Unweit von Göggingen, mitten in der Natur, erwartet Sie dieses großzügige Architektenhaus mit ca 228 m² Wohnfläche und viel Platz, verteilt auf 2 Ebenen.

Der offene Essbereich bildet das Herzstück des Hauses und geht nahtlos in die offene, hochwertige Einbauküche über.

Der Kamin im angrenzenden Wohnzimmer schafft eine sehr einladende und gemütliche Atmosphäre.

Der direkte Zugang zur überdachten Terrasse erweitert den Wohnraum nach draußen - ein idealer Ort für gesellige Abende und angenehme Stunden im Grünen.

Große Fensterfronten bieten Ihnen den Blick auf den weitläufigen Garten, spenden viel Tageslicht für die Räume und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre.

Auf dieser Ebene stehen Ihnen neben dem Wohn und Esszimmer, das Gäste-WC und neue Duschbad sowie weitere 4 Zimmer zur Verfügung. Weitere 3 Zimmer und erwarten Sie auf der Ebene 2.

Eine Doppelgarage und 2 weitere Stellplätze ergänzen das Angebot

Die Immobilie ist ab August verfügbar.

Rufen Sie uns gerne an, um einen Termin zu vereinbaren und weitere Details zu erfahren.

??????? ?????????: 25122094 - 86199 Augsburg / Bergheim – Bergheim

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

- Bestlage in Bergheim
- angenehme Nachbarschaft
- alles neu:
- Einbauküche
- Böden
- Bäder
- Fußbodenheizung in den Bädern
- neue Heizung
- Haustechnik
- elektrische Rollläden
- Fenster aus Kunststoff mit einbruchhemmendem Glas
- Elektrik
- Innentüren
- Heizkörper in allen Räumen
- Innen und außen verputzt und gestrichen
- inkl. Doppelgarage
- inkl. 2 Außenstellplätze

???????? ?????????: 25122094 - 86199 Augsburg / Bergheim – Bergheim

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

Bergheim zählt zu den beliebtesten Wohngegenden in der grünen Umgebung von Augsburg. Die hohe Lebensqualität zeichnet sich aus durch viel Ruhe, Grünblicke, die Nähe zu Göggingen und das soziale Niveau.

Der Ort Bergheim ist bekannt für Gemütlichkeit und Tradition, was der Modernität keinen Abbruch tut. Die nahen Erholungsgebiete "Westliche Wälder" erbringen einen hohen Freizeitwert, den Sie schätzen werden.

Bergheim ist der süd-westlichste Stadtteil Augsburgs und ist eine der beliebtesten Wohngegenden. Man wohnt in absolut ruhiger Lage, dank einer Busverbindung ist man auch schnell ohne Auto im Zentrum Augsburgs. Auch die B17 erreicht man in nur wenigen Fahrminuten.

??????? ?????????: 25122094 - 86199 Augsburg / Bergheim – Bergheim

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.12.2034.

Endenergiebedarf beträgt 179.20 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1968.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

???????? ??????????: 25122094 - 86199 Augsburg / Bergheim – Bergheim

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

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

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