Augsburg – Spickel-Herrenbach

Großzügig wohnen in begehrter Lage

Número de propiedad: 25122026

PRECIO DE COMPRA: 1.690.000 EUR • **SUPERFICIE HABITABLE:** ca. 300 m^2 • **HABITACIONES:** 9 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 1.069 m^2

Número de propiedad: 25122026 - 86161 Augsburg – Spickel-Herrenbach

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25122026 - 86161 Augsburg – Spickel-Herrenbach

De un vistazo

Número de propiedad	25122026
Superficie habitable	ca. 300 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	9
Dormitorios	6
Baños	3
Año de construcción	1969
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje

Precio de compra	1.690.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Piscina, Sauna, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25122026 - 86161 Augsburg – Spickel-Herrenbach

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	09.03.2035
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	332.10 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	H
Año de construcción según el certificado energético	1969

Número de propiedad: 25122026 - 86161 Augsburg – Spickel-Herrenbach

La propiedad

Número de propiedad: 25122026 - 86161 Augsburg – Spickel-Herrenbach

La propiedad

Número de propiedad: 25122026 - 86161 Augsburg – Spickel-Herrenbach

La propiedad

Número de propiedad: 25122026 - 86161 Augsburg – Spickel-Herrenbach

Una primera impresión

Diese großzügige Villa befindet sich in einer der begehrtesten Wohngegenden Augsburgs – im grünen und ruhigen Stadtteil Spickel. Mit einer Wohnfläche von ca. 300 m² auf einem weitläufigen Grundstück von ca. 1.170 m² bietet das Anwesen viel Platz für individuelle Wohnkonzepte. Wer ein stilvolles Zuhause mit Charme und großem Potenzial sucht, um es nach eigenen Vorstellungen zu modernisieren, findet hier eine einmalige Gelegenheit. Die hervorragende Lage, die großzügigen Räumlichkeiten und die architektonische Substanz machen dieses Objekt zu einem besonderen Juwel für Liebhaber hochwertiger Immobilien. Zeitlose Architektur mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten: Die Villa beeindruckt mit einem gut durchdachten Grundriss, lichtdurchfluteten Räumen und einem großzügigen Raumgefühl. Die flexible Aufteilung macht sie ideal als luxuriöses Familienanwesen, Mehrgenerationenhaus oder stilvollen Wohnsitz mit Homeoffice-Möglichkeiten. Der Wohnbereich besticht durch hohe Decken, große Fensterfronten und einen offenen Grundriss, der eine angenehme Wohnatmosphäre schafft. Vom Wohnzimmer aus gelangt man direkt in den weitläufigen Garten, der mit altem Baumbestand und viel Platz für individuelle Gestaltungsideen begeistert. Im Obergeschoss befinden sich mehrere geräumige Schlafzimmer, die durch ihre Helligkeit und Großzügigkeit überzeugen. Zusätzlich verfügt das ausgebaute Dachgeschoss über zwei weitere Wohnräume mit jeweils einem Balkon. Sanierung nach eigenen Vorstellungen: Die Villa befindet sich in einem modernisierungsbedürftigen Zustand, bietet jedoch eine hervorragende Basis für eine individuelle Neugestaltung. Viele Ausstattungsmerkmale stammen noch aus dem Baujahr, sodass Käufer die Möglichkeit haben, den ursprünglichen Charme zu bewahren und gleichzeitig moderne Wohnstandards zu integrieren. Ob als exklusives Familienheim oder stilvolle Kapitalanlage – dieses Haus ist eine Investition in Lebensqualität und Werterhalt.

Número de propiedad: 25122026 - 86161 Augsburg – Spickel-Herrenbach

Detalles de los servicios

- beliebte Lage
- großzügige Raumaufteilung
- Einbauküche
- individuelle Einbauten des bekannten Innenarchitekten Robert Hummel
- offener Kamin
- 2 Bäder En Suite
- 3. Bad im Dachgeschoss
- Sauna
- renovierungsbedürftig
- 3 Balkone
- 2 Terrassen
- Pool kann reaktiviert werden
- Doppelgarage + 2 zusätzliche Stellplätze davor
- weitläufiger Garten
- derzeit vermietet

Número de propiedad: 25122026 - 86161 Augsburg – Spickel-Herrenbach

Todo sobre la ubicación

Das charmante Einfamilienhaus befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen Augsburgs – im Stadtteil Spickel. Geprägt von eleganten Villen, großzügigen Gärten und einer hervorragenden Infrastruktur, bietet Spickel eine perfekte Mischung aus urbanem Komfort und naturnahem Wohnen. Idyllische Umgebung & Natur Direkt angrenzend an den Siebentischwald, eine der größten Grünanlagen Augsburgs, lädt die Umgebung zu ausgedehnten Spaziergängen, Radtouren und erholsamen Stunden in der Natur ein. Die Nähe zum Zoo Augsburg sowie zum Botanischen Garten macht diesen Stadtteil besonders attraktiv für Familien und Naturliebhaber. Beste Infrastruktur & Anbindung Trotz der ruhigen und grünen Lage ist die Innenstadt von Augsburg nur wenige Minuten entfernt. Mit der Straßenbahnlinien 6 sowie einer ausgezeichneten Busanbindung (Linie 32) gelangen Sie schnell und bequem ins Stadtzentrum. Über die nahegelegene B17 besteht zudem eine ideale Anbindung an die Autobahn A8 in Richtung München und Ulm. Exklusive Wohnqualität Spickel zeichnet sich durch eine hohe Wohnqualität aus. Schulen, Kindergärten, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Zudem bieten verschiedene Restaurants, Cafés und Freizeitmöglichkeiten ein gehobenes und familienfreundliches Umfeld.

Número de propiedad: 25122026 - 86161 Augsburg – Spickel-Herrenbach

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.3.2035. Endenergiebedarf beträgt 332.10 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969. Die Energieeffizienzklasse ist H. 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 Handelsregisterauszugs, 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.

Número de propiedad: 25122026 - 86161 Augsburg – Spickel-Herrenbach

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergasse, 86150 Augsburg
Tel.: +49 821 - 50 89 062 1
E-Mail: augsburg@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com