

Augsburg – Bärenkeller

# Doppelhaushälfte auf großem Eckgrundstück

**CODICE OGGETTO: 25122047**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 820.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 115 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.024 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 25122047 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25122047 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25122047
Superficie netta	ca. 115 m <sup>2</sup>
Vani	7
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1938
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	820.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune

CODICE OGGETTO: 25122047 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Sistema di riscaldamento a un piano	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Elettro	Consumo energetico	345.40 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	16.04.2035	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Elettrico	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1938

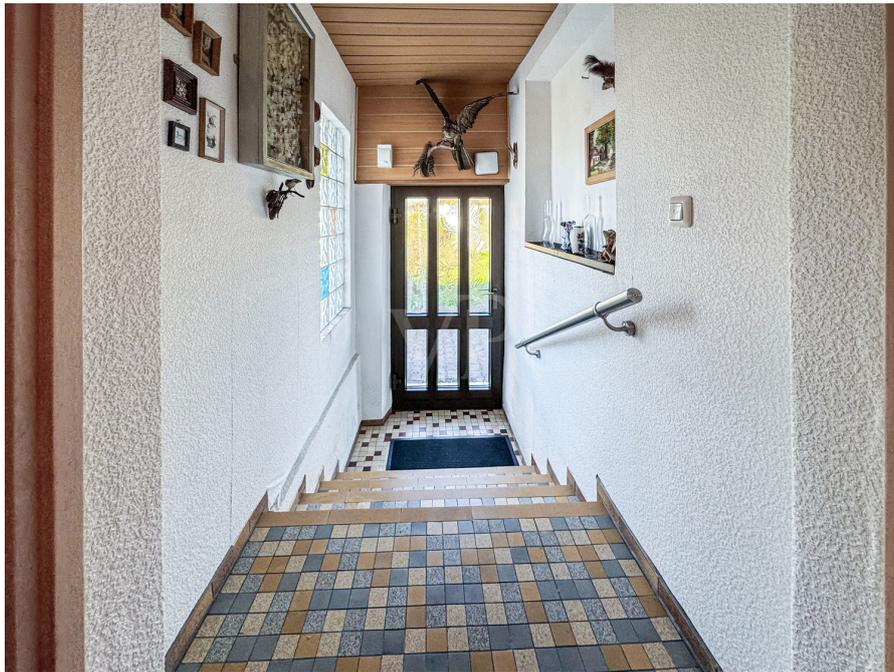
CODICE OGGETTO: 25122047 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25122047 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25122047 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25122047 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

## La proprietà



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**

CODICE OGGETTO: 25122047 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

## La proprietà



**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

**CODICE OGGETTO: 25122047 - 86156 Augsburg – Bärenkeller**

## Una prima impressione

Diese Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1938 mit Anbau von 1960 steht auf einem außergewöhnlich schönen Eckgrundstück mit viel Platz zum Leben, Träumen und Gestalten. In ruhiger Lage mit Blick über die Felder Richtung Neusäss bietet die Immobilie eine tolle Kombination aus Charme und Entwicklungspotenzial. Das sanierungsbedürftige Haus bietet circa 128 m<sup>2</sup> Wohnfläche und wird derzeit mit Nachtspeicheröfen beheizt. Es eignet sich ideal für handwerklich begabte Menschen mit dem Wunsch, ein Haus ganz nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten. Ein besonderes Highlight ist das großzügige Eckgrundstück mit ca. 1024 m<sup>2</sup>. Das Grundstück ist sonnig, vielseitig nutzbar und bietet viel Freiraum: für einen großen Garten, einen Spielbereich oder zukünftige Bauvorhaben. Eine Teilung des Grundstücks ist möglich und eröffnet zusätzliche Perspektiven. Ein Haus mit Potenzial. Ein Ort, der Ruhe schenkt und Raum zum Ankommen bietet. Ideal für alle, die das Besondere suchen und eine Immobilie mit Charakter und Entwicklungsmöglichkeiten zu schätzen wissen.

**CODICE OGGETTO: 25122047 - 86156 Augsburg – Bärenkeller**

## Dettagli dei servizi

- ruhige und attraktive Wohnlage
- großer Garten
- Weitblick Richtung Neusäss
- Großzügiges Eckgrundstück mit circa 1024 m<sup>2</sup>
- Grundstück teilbar

**CODICE OGGETTO: 25122047 - 86156 Augsburg – Bärenkeller**

## Tutto sulla posizione

Zentral und ruhig gelegen, nahe der Westlichen Wälder liegt der Stadtteil Bärenkeller im Westen von Augsburg. Hier sind Sie schnell im Grünen, und auch in der Stadt bzw. auf der Autobahn Richtung München oder Ulm. Das Uniklinikum ist nur 3,5 km entfernt und ist schnell erreichbar, auch die B 17 Richtung Süden als auch die Autobahn A8. In der näheren Umgebung befinden sich fußläufig alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen wie Ärzte, Geschäfte, Kindergärten, Schulen, Kirchen etc..

**CODICE OGGETTO: 25122047 - 86156 Augsburg – Bärenkeller**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.4.2035. Endenergiebedarf beträgt 345.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1938. Die Energieeffizienzklasse ist H.

**CODICE OGGETTO: 25122047 - 86156 Augsburg – Bärenkeller**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Gabriele Gräf

---

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergasse Augusta

**E-Mail:** [augsburg@von-poll.com](mailto:augsburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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