Augsburg – Bärenkeller

Sanieren, gestalten oder neu bauen - 1.024 m² Grundstück mit Altbestand

??????? ????????: 25122047

???? ??????: 680.000 EUR • ?????????: ca. 115 m² • ???????: 7 • ?????? ???: 1.024 m²

??????? ????????: 25122047 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

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

??????? ????????: 25122047 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

?? ??? ?????

??????? ????????	25122047
?????????	ca. 115 m²
???????	7
????????? ??? ????????	4
????????	2
???? ??????????	1938
????? ??????????	1 x ?????????? ????? ??????????, 1 x ??????

???? ??????	680.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
??????	???????, WC ??????????, ?????

??????? ????????: 25122047 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

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

????????? ?????????	???????? ??????? ?????????
???? ?????????	???????
?????????? ????????????? ?????? ???	16.04.2035
???? ?????????	?????????

????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	345.40 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	H
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1938

??????? ????????: 25122047 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

?? ???????

??????? ????????: 25122047 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

?? ???????

??????? ????????: 25122047 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

?? ???????

??????? ????????: 25122047 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

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

Das Wohnhaus verfügt über eine Wohnfläche von ca. 128 m² und wird derzeit mit Nachtspeicheröfen beheizt. Der bestehende Altbestand eröffnet viel Raum für handwerklich begabte Käufer, die ein Objekt nach ihren eigenen Vorstellungen sanieren, modernisieren oder durch einen Neubau ersetzen möchten.

Ein echtes Highlight stellt das großzügige Eckgrundstück mit einer Fläche von rund 1.024 m² dar. Es besticht nicht nur durch seine ruhige Lage mit Blick über die Felder Richtung Neusäß, sondern auch durch die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Besonders attraktiv: Eine Teilung des Grundstücks ist möglich und eröffnet somit zusätzliche Entwicklungsperspektiven – sei es für die Realisierung eines weiteren Bauprojekts oder zur flexiblen Anpassung an individuelle Wohnbedürfnisse.

Damit bietet diese Immobilie eine seltene Gelegenheit, ein großzügiges Grundstück in gefragter Lage zu erwerben und es ganz nach den eigenen Wünschen und Vorstellungen zu gestalten.

??????? ????????: 25122047 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

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

- ruhige und attraktive Wohnlage
- großer Garten
- Weitblick Richtung Neusäss
- Großzügiges Eckgrundstück mit circa 1024 m²
- Grundstück teilbar

??????? ????????: 25122047 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

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

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..

??????? ????????: 25122047 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 16.4.2035.
Endenergiebedarf beträgt 345.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1938.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

??????? ????????: 25122047 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

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

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

Gabriele Gräf

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

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

www.von-poll.com