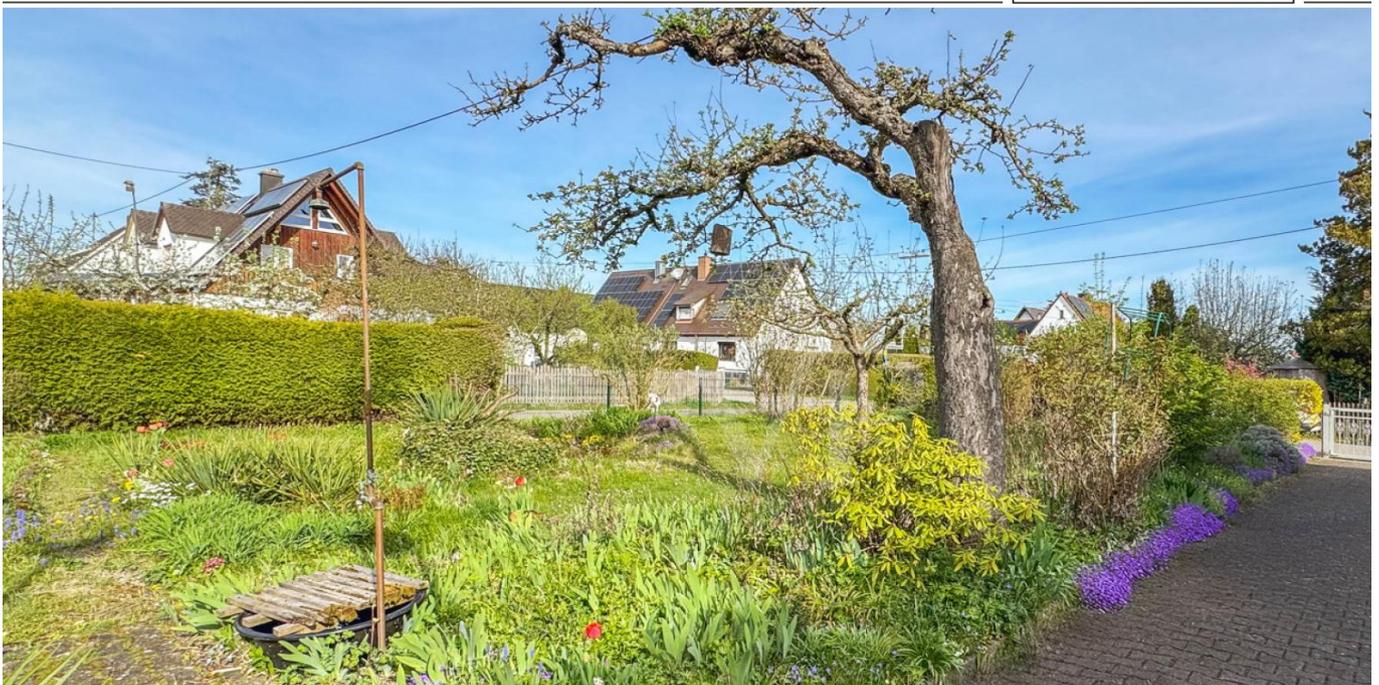


Augsburg – Bärenkeller

# Doppelhaushälfte auf großem Eckgrundstück

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



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

???? ??????: 820.000 EUR • ??????????: ca. 115 m<sup>2</sup> • ??????????: 7 • ??????? ????: 1.024 m<sup>2</sup>

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

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

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

?? ??? ??????

???????? ??????????	25122047	????? ???????	820.000 EUR
????????????	ca. 115 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	7		
???????????? ???	4		
????????			
????????	2	????????	??????
????? ?????????????	1938	????????????	
????? ?????????????	1 x ????????????	???????	????????, WC
	????? ?????????????,		????????????, ??????
	1 x ???????		

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

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

?????????? ??????????	????????? ?????????? ??????????	????????????????? ???????????	BEDARF
????? ????????????	?????????	????????? ?????????? ?????????????	345.40 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	16.04.2035	????????????? ????????????????? ?????????????	H
????? ????????????	?????????????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1938

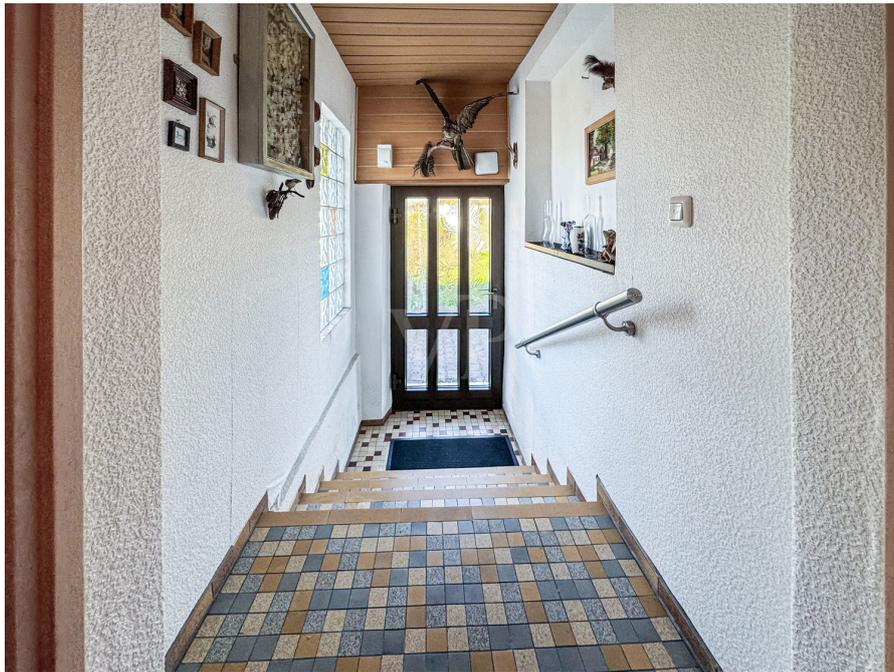
???????? ??????????: 25122047 - 86156 Augsburg – Bärenkeller

?? ?????????



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

?? ????????



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

?? ?????????



???????? ??????????: 25122047 - 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

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

?? ?????????



**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

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

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

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.

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

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

- ruhige und attraktive Wohnlage
- großer Garten
- Weitblick Richtung Neusäss
- Großzügiges Eckgrundstück mit circa 1024 m<sup>2</sup>
- 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/(m<sup>2</sup>\*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 Bäckergerasse, 86150 Augsburg

Tel.: +49 821 - 50 89 062 1

E-Mail: augsburg@von-poll.com

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

---

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