

Augsburg – Bärenkeller

## Attraktive Wohnlage mit Potenzial – sanieren oder neu bauen

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



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

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

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

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

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

?? ??? ??????

|                      |                       |               |                       |
|----------------------|-----------------------|---------------|-----------------------|
| ???????? ??????????  | 25122047              | ????? ??????? | 680.000 EUR           |
| ???????????          | ca. 115 m²            | ???????????   | Käuferprovision       |
| ?????????            | 7                     |               | beträgt 3,57 % (inkl. |
| ?????????? ???       | 4                     |               | MwSt.) des            |
| ??????????           |                       |               | beurkundeten          |
|                      |                       |               | Kaufpreises           |
| ??????????           | 2                     | ?????????     | ???????               |
| ????? ?????????????  | 1938                  | ????????????? |                       |
| ?????? ????????????? | 1 x ????????????      | ???????       | ?????????, WC         |
|                      | ?????? ?????????????, |               | ?????????????, ?????? |
|                      | 1 x ????????          |               |                       |

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

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

|                                                     |                                  |                                                                            |                |
|-----------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                            | ?????????? ???????<br>?????????? | ?????????????????<br>??????????                                            | BEDARF         |
| ????? ???????????                                   | ?????????                        | ????????? ???????<br>??????????                                            | 345.40 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 16.04.2035                       | ????????????<br>??????????????<br>??????????                               | H              |
| ????? ???????????                                   | ????????????                     | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>????????????<br>???????????????? | 1938           |

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

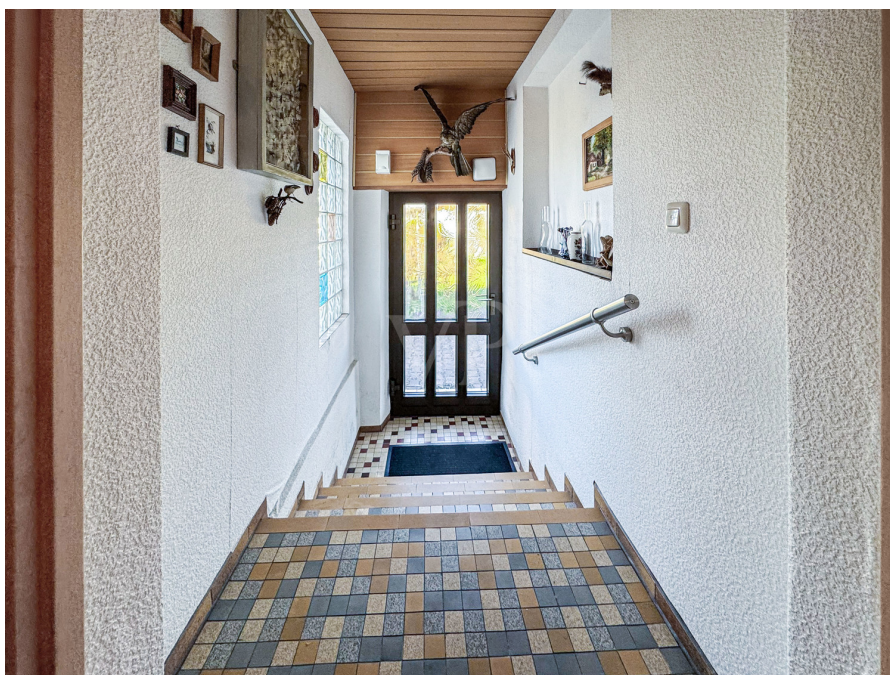
?? ????????





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

?? ????????





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

?? ?????????



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

?? ????????



# 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



???????? ?????????: 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

Shop Augsburg | Werbhausgasse 2, Eingang Bäckergasse | 86150 Augsburg | [augsburg@von-poll.com](mailto:augsburg@von-poll.com)

Leading  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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

Finden Sie  
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

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

## ??? ?????? ??????????

Das Wohnhaus verfügt über eine Wohnfläche von ca. 128 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 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](mailto:augsburg@von-poll.com)

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

---

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