

Bobingen

# Einzigartiges Einfamilienhaus mit schöner Raumaufteilung und großzügigem Grundstück

Número de propiedad: 23122013\_1



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

PRECIO DE COMPRA: 870.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 155,42 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.701 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 23122013\_1 - 86399 Bobingen

- 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: 23122013\_1 - 86399 Bobingen

## De un vistazo

Número de propiedad	23122013_1	Precio de compra	870.000 EUR
Superficie habitable	ca. 155,42 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Ocupación a partir de	Previo acuerdo	Estado de la propiedad	para reformar
Habitaciones	8	Método de construcción	Sólido
Dormitorios	5	Espacio utilizable	ca. 0 m <sup>2</sup>
Baños	2	Características	Terraza, WC para invitados, Piscina, Balcón
Año de construcción	1976		
Tipo de aparcamiento	2 x Garaje		

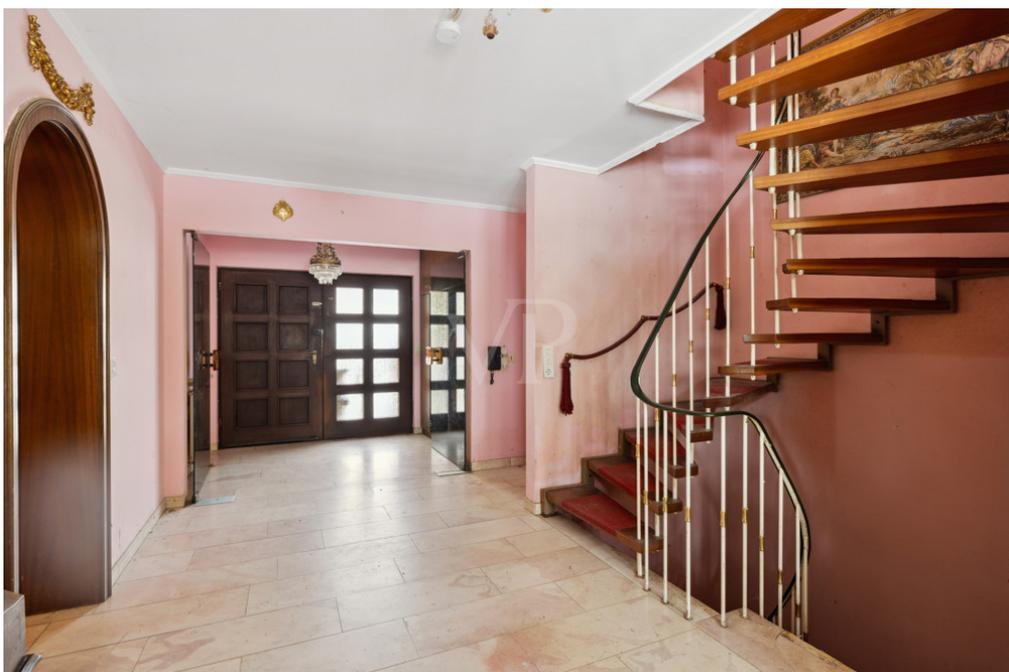
Número de propiedad: 23122013\_1 - 86399 Bobingen

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	OEL	Demanda de energía final	171.00 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	13.03.2033	Clase de eficiencia energética	F
Fuente de energía	Aceite		

Número de propiedad: 23122013\_1 - 86399 Bobingen

## La propiedad



Número de propiedad: 23122013\_1 - 86399 Bobingen

## La propiedad



Número de propiedad: 23122013\_1 - 86399 Bobingen

## La propiedad



Número de propiedad: 23122013\_1 - 86399 Bobingen

## La propiedad

**Capital**

MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2023

**Top-Makler Augsburg**

★★★★★

Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**

IM TEST: 3.169 Makler      GÜLTIG BIS: 10/24

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Número de propiedad: 23122013\_1 - 86399 Bobingen

## La propiedad



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 Bäckerstraße | 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)

Número de propiedad: 23122013\_1 - 86399 Bobingen

## Una primera impresión

Dieses geräumige Anwesen mit weitläufigem Garten in Bobingen wird Sie begeistern. Das Haus ist hervorragend für Familien geeignet und bietet Ihnen auf einer Grundstücksfläche von ca. 1.701 m<sup>2</sup> viel Freiraum. Mit Liebe zum Detail und planerischem Geschick ist die stilvolle Immobilie erbaut worden. Vom Entrée gelangen Sie in den offenen Wohn- und Essbereich, welcher sich aufgrund der großen Fensterelemente sehr hell und einladend präsentiert. Angrenzend befindet sich der Kochbereich. Drei gut geschnittene weitere Räumlichkeiten können sowohl als Schlafzimmer, als auch als Arbeitszimmer genutzt werden. Das Gäste-WC sowie ein Badezimmer mit Badewanne machen diese Etage komplett. Der weitläufige Außenbereich mit Pool ist das Highlight des Hauses. Der uneinsehbare Garten bietet Ihnen viel Privatsphäre und Ruhe. Hier können Sie im Sommer entspannen und den Blick ins Grüne genießen. Über die offene Treppe im Eingangsbereich gelangen Sie in das ausgebaute Dachgeschoss. Zwei Schlafzimmer sowie ein großer Wohnraum stehen Ihnen hier zur Verfügung. Das Tageslichtbadezimmer ist mit einer Badewanne, einem Bidet und einem Waschbecken ausgestattet. Ein separates WC mit Waschbecken befindet sich unmittelbar neben dem Badezimmer. Der nach Süd-Westen ausgerichtete Balkon bietet Ihnen einen Rückzugsort vom stressigen Alltag. Dieses Einfamilienhaus ist vollständig unterkellert und bietet Ihnen neben der Waschküche und dem Heizraum weitere Räumlichkeiten zur freien Gestaltung. Zwei Einzelgaragen runden dieses ansprechende Immobilienangebot ab. Sollten wir Ihr Interesse geweckt haben, so freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme über das Kontaktformular. Wir bitten Sie um Verständnis dafür, dass ausschließlich Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift, Telefonnummer, E-Mailadresse) bearbeitet werden können.

Número de propiedad: 23122013\_1 - 86399 Bobingen

## Detalles de los servicios

- großer Wohn-/Essbereich
- gute Raumaufteilung
- ausgebautes Dachgeschoss
- voll unterkellert
- 2 Badezimmer
- 2 Gäste-WCs
- großer Garten
- Pool
- Terrasse
- Balkon
- 2 Garagen
- Mit Renovierungsbedarf

Número de propiedad: 23122013\_1 - 86399 Bobingen

## Todo sobre la ubicación

Die Stadt Bobingen mit seinen rund 17.000 Einwohnern, ca. 13 km südlich von Augsburg gelegen, bietet ein abwechslungsreiches kulturelles Angebot sowie vielfältige Freizeit-, Sport- und Erholungsmöglichkeiten. Im engeren Umfeld finden Sie Banken, Ärzte und weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs - auch eine rasche Anbindung durch den Bahnhof und die guten Busverbindungen sind gewährleistet. Von hier aus gelangt man mit der Regionalbahn in nur 12 Min. zum Augsburger Hauptbahnhof; Kindertagesstätten, Kindergärten und eine Schule befinden sich in bequemer Reichweite. Die in kurzer Entfernung erreichbare B17 bietet dem Pendler Anbindung an die A8 München-Stuttgart oder in südlicher Richtung nach Landsberg am Lech sowie die A 96 nach Lindau. Fahrrad- und Feldwege verlaufen in alle Richtungen und laden zum Spaziergehen, Wandern und Fahrradfahren ein.

Número de propiedad: 23122013\_1 - 86399 Bobingen

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.3.2033. Endenergiebedarf beträgt 171.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1976. Die Energieeffizienzklasse ist F.

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: 23122013\_1 - 86399 Bobingen

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Gabriele Gräf

---

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergasse Augsburg

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)