

Graben

# Bungalow auf großem, sonnigen Grundstück

Objektnummer: 24122023



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

KAUFPREIS: 739.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 130 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3.5 • GRUNDSTÜCK: 1.100 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24122023 - 86836 Graben

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24122023 - 86836 Graben

## Auf einen Blick

Objektnummer	24122023
Wohnfläche	ca. 130 m <sup>2</sup>
Dachform	Krüppelwalmdach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	3.5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1972
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	739.000 EUR
Haus	
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Fertigteile
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 24122023 - 86836 Graben

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	171.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	28.09.2032	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Öl		



Objektnummer: 24122023 - 86836 Graben

## Die Immobilie



Objektnummer: 24122023 - 86836 Graben

## Die Immobilie





Objektnummer: 24122023 - 86836 Graben

## Die Immobilie



Objektnummer: 24122023 - 86836 Graben

## Die Immobilie





Objektnummer: 24122023 - 86836 Graben

## Die Immobilie

**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)

Objektnummer: 24122023 - 86836 Graben

## Die Immobilie



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)

Objektnummer: 24122023 - 86836 Graben

## Ein erster Eindruck

Wir präsentieren Ihnen auf einem ca. 1.100 m<sup>2</sup> großen Grundstück einen gepflegten Bungalow in einem beliebten, ruhigen Wohngebiet in Graben. Auf einer Etage finden Sie auf ca. 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche alle gut durchdachten Räumlichkeiten, welche mühelos ebenerdig zu erreichen sind. Durch einen Windfang gelangen Sie ins großzügige Entrée des Gebäudes mit Treppenabgang und Gäste-WC. Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit seinem hellen Parkettboden besticht durch die große Fensterfront und unterstreicht den freundlichen und gemütlichen Eindruck des Wohnraums. In das Raumkonzept perfekt integriert ist die offene Einbauküche, welche mit modernen Geräten ausgestattet ist und gemeinsames Kochen sowie geselliges Beisammensein mit Familie und Freunden ermöglicht. Eine Speisekammer mit optimal angepassten Einbaumöbeln grenzt direkt an die Küche an. Die beiden Schlafzimmer und das Tageslichtbad mit Wanne, ebenerdiger Dusche und WC bilden eine abgetrennte Einheit, sodass höchstmögliche Privatsphäre gegeben ist. Der Wohnraum führt zum beheizten Wintergarten, der an kälteren Abenden zum perfekten Rückzugsort wird. Von dort gelangen Sie auf die nach Süden ausgerichtete Terrasse und in den idyllisch angelegten Garten. Das Grundstück bietet die Möglichkeit eines zusätzlichen Anbaus oder Neubaus einer weiteren Immobilie. Der Bungalow ist vollständig unterkellert und gewährt zusätzlichen Stauraum. Hier befinden sich ein großer Hobbyraum, der individuell als Gäste- oder Arbeitszimmer als auch als Fitnessraum genutzt werden kann. Eine Werkstatt, eine Waschküche sowie ein Heizungskeller stehen Ihnen weiterhin zur Verfügung. Eine Einzelgarage sowie eine weitläufige Hofeinfahrt runden dieses attraktive Immobilienangebot ab. Sollten wir Ihr Interesse mit diesem Angebot 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.



Objektnummer: 24122023 - 86836 Graben

## Ausstattung und Details

Besonders hervorzuhebende Ausstattungsmerkmale:

- großes, sonniges Grundstück in ruhiger Lage
- Möglichkeit der Errichtung eines weiteren Hauses/Anbaus
- Projektierung für einen Anbau liegt vor
- Parkettboden im Wohn-/ Essbereich
- offene Einbauküche (2011) mit Speisekammer
- Kachelofen
- Gäste-WC
- Tageslichtbad mit neuer ebenerdiger Dusche (2022)
- beheizbarer Wintergarten
- schöner Garten und große Terrasse Richtung Süden
- großer Hobbyraum im Keller
- Einzelgarage mit elektrischem Tor

**Objektnummer: 24122023 - 86836 Graben**

## Alles zum Standort

Die entwicklungsstarke Gemeinde Graben liegt auf dem geschichtsträchtigen Lechfeld ca. 20 km südlich von Augsburg. Ein Kindergarten sowie eine Grundschule befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Weiterführende Schulen (Realschule und Gymnasium) finden Sie im nur 6 km entfernten Schwabmünchen, diese sind bequem mit dem Schulbus zu erreichen. Ein Supermarkt befindet sich direkt im Ort und ein Wochenmarkt mit regionalen Produkten wird am Rathaus angeboten. Weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs wie Drogerien, Friseure, Apotheken, Bäcker, Metzger, Fachgeschäfte und Banken sowie ein neues Ärztehaus mit Allgemeinmedizinerinnen und Fachärzten finden Sie im ca. 2 km entfernten Untermeitingen. Kulturell sowie gesellschaftlich kann die Gemeinde mit den unterschiedlichsten Institutionen aufwarten (Vereinswesen, Jugendhaus, Sport, Theater, Kunst, Kulturveranstaltungen, Bücherei, etc.). Durch den in nur 5 Minuten erreichbaren Lagerlechfelder Bahnhof der BRB sind Sie sowohl schnell in Augsburg als auch in Landsberg und weiteren Destinationen. Die nur 20 Minuten entfernte S-Bahn (MVG) in Geltendorf bringt Sie bequem und zügig nach München. Die vierspurig ausgebaute B 17 ist nur wenige Minuten entfernt. Dadurch erreichen Sie sehr schnell die A 8 über Augsburg in Richtung Ulm/Stuttgart und die A 96 nach München/Lindau - ideal für Pendler. Durch die Nähe zum idyllischen Lech, zu den Stauseen und den westlichen Wäldern können Naturliebhaber ihre Freizeit aktiv gestalten oder bei langen Spaziergängen entspannen. Die beliebten Ausflugsziele am Rand der Alpen sind in ca. 45 Minuten mit dem PKW erreichbar.

Objektnummer: 24122023 - 86836 Graben

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.9.2032. Endenergiebedarf beträgt 171.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972. 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.



Objektnummer: 24122023 - 86836 Graben

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gabriele Gräf

---

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse 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)