

Exposé

Doppelhaushälfte in Augsburg

**Charmantes Siedlerhaus im Grünen in Augsburg
Bärenkeller**



Objekt-Nr. OM-423244

Doppelhaushälfte

Verkauf: 519.000 €

**Ansprechpartner:
Manuel Guimaraes**

**Habichtsweg 10
86156 Augsburg
Bayern
Deutschland**

Baujahr	1950	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	390,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	114,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	212,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Diese gepflegte Doppelhaushälfte liegt idyllisch in einer ruhigen Wohnsiedlung im Stadtteil Bärenkeller.

Das charmante Siedlerhaus wurde 1950 erbaut und seither fortlaufend modernisiert. Die letzte größere Sanierung fand 2006 mit der Erneuerung der Dacheindeckung und Verblechungen statt.

Mit ca. 114 m² Wohnfläche auf zwei Etagen plus ausbaufähigem Dachboden und vollunterkellertem Untergeschoss bietet die Immobilie ausreichend Platz.

Die Immobilie eignet sich ideal für Familien oder Individualisten, die ein Haus mit Charakter und Potenzial suchen.

Das Haus befindet sich in einem gepflegten Zustand und ist voll funktionsfähig bewohnbar, sodass ein Einzug unmittelbar möglich ist. Gleichzeitig bietet das Haus vielfältige Möglichkeiten für Käufer, die das Objekt nach eigenen Vorstellungen umgestalten möchten. Die solide Bausubstanz erlaubt flexible Anpassungen des Grundrisses, während der ausbaufähige Dachboden und Details wie der Grundofen wertvolles Potenzial für individuellen Wohnkomfort bieten.

Der aktuelle energetische Zustand eröffnet Ihnen zudem attraktive Wege, staatliche Fördermittel und steuerliche Vorteile optimal auszuschöpfen. Dies betrifft sowohl den Umstieg auf moderne Heiztechnik als auch Maßnahmen zur energetischen Aufwertung der Gebäudehülle. Durch die Kombination dieser Fördermittel lässt sich eine energetische Sanierung – auch schrittweise im bewohnten Zustand – wirtschaftlich attraktiv gestalten und der Immobilienwert nachhaltig steigern.

Um Ihnen die Planung zu erleichtern, haben wir als Architekten bereits einen beispielhaften Entwurf für eine moderne Grundrissanpassung sowie ein Sanierungskonzept erstellt. Diese Unterlagen stellen wir Ihnen bei einer Besichtigung gerne persönlich vor, um Ihnen die vielfältigen Perspektiven dieses Hauses aufzuzeigen.

Ausstattung

Ausstattung:

- Holzdielen in den Wohn- und Schlafzimmern

- Fliesen in Küche und Bad

- Fußbodenheizung in Bad und Flur

- Grundofen

- Öl-Zentralheizung (Viessmann)

- Gasanschluss vorhanden

- Einzelgarage

- Gepflegter Garten mit Gemüsebeet

Fußboden:

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Hinweis für Makler:

Wir verkaufen diese Immobilie bewusst provisionsfrei von privat, um dem Käufer unnötige Zusatzkosten zu ersparen. Der Verkauf erfolgt ausschließlich direkt an Endkunden. Wir bitten daher ausdrücklich, von Makleranfragen und Akquise-Versuchen abzusehen und unseren Wunsch nach einer rein privaten Abwicklung zu respektieren. Bitte kontaktieren Sie uns nur, wenn Sie selbst Kaufinteressent sind.

Lage

Lage – Ruhig, grün und gut angebunden

Das Haus liegt im beliebten Augsburger Stadtteil Bärenkeller – ruhig, familienfreundlich und mit hohem Grünanteil.

Infrastruktur & Anbindung:

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kitas, Ärzte, Apotheken befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Das Zentrum von Augsburg ist in ca. 15 Minuten erreichbar. Die Buslinien des AVV verbinden Bärenkeller zuverlässig mit der Augsburger Innenstadt, dem Hauptbahnhof und weiteren Stadtteilen. Eine Haltestelle ist fußläufig erreichbar.

Die A8 und B17 sorgen für schnelle Verbindungen Richtung München oder Stuttgart.

Freizeit & Erholung:

Grünflächen, Radwege und Spaziermöglichkeiten laden zur Erholung direkt vor der Haustür ein – perfekt für alle, die stadtnah und naturnah wohnen möchten.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	379,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Hausansicht Nord-Ost

Exposé - Galerie



Hausansicht Ost



Garten mit Apfelbaum



Küche

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Esszimmer

Exposé - Galerie



Büro



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer / Büro



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



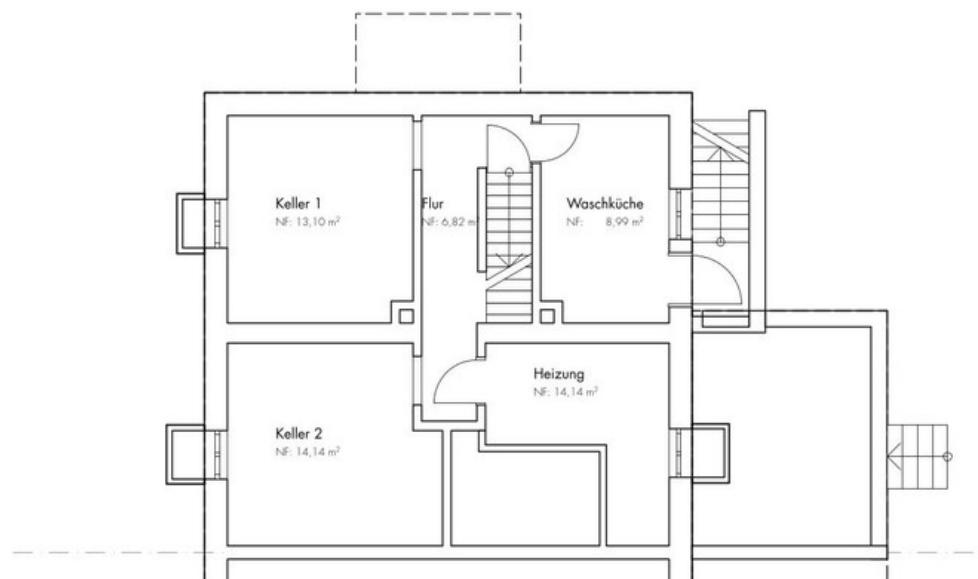
Badezimmer



Gäste-WC

Exposé - Grundrisse

UNTERGESCHOSS

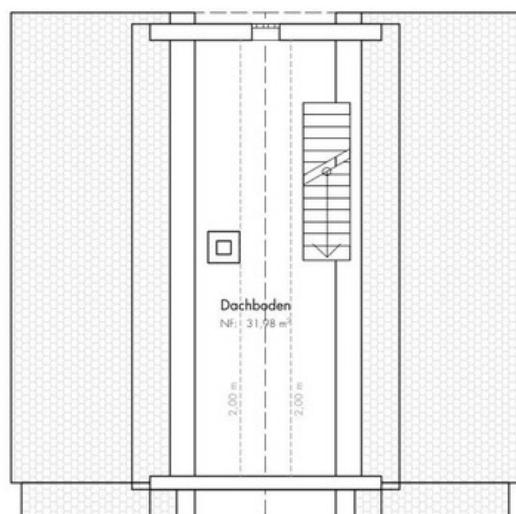


UG	Wfl./m ²	Nfl./m ²
Flur	0,00	6,82
Keller 1	0,00	13,10
Keller 2	0,00	14,14
Waschküche	0,00	8,99
Heizung	0,00	14,14
ca. Angaben	0,00	57,19
	113,50	211,86

Untergeschoß / Keller

Exposé - Grundrisse

DACHBODEN

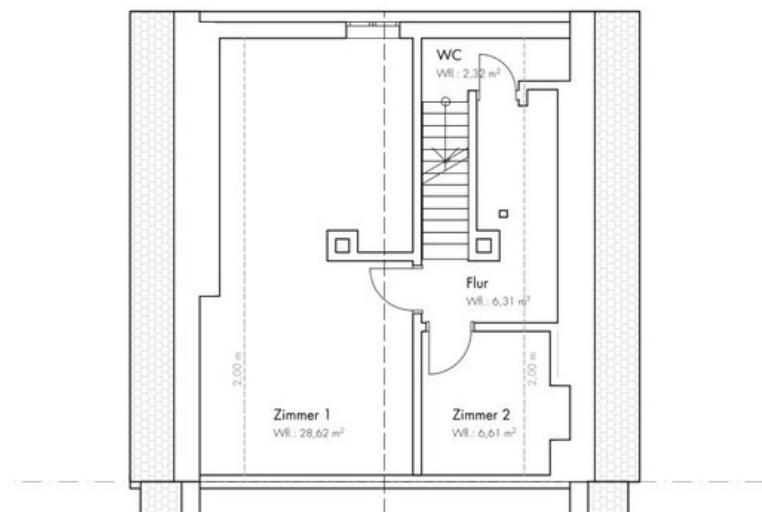


DG	Wfl./m ²	Nfl./m ²
Dachboden	0,00	31,98
ca. Angaben	0,00	31,98

Dachgeschoss

Exposé - Grundrisse

OBERGESCHOSS

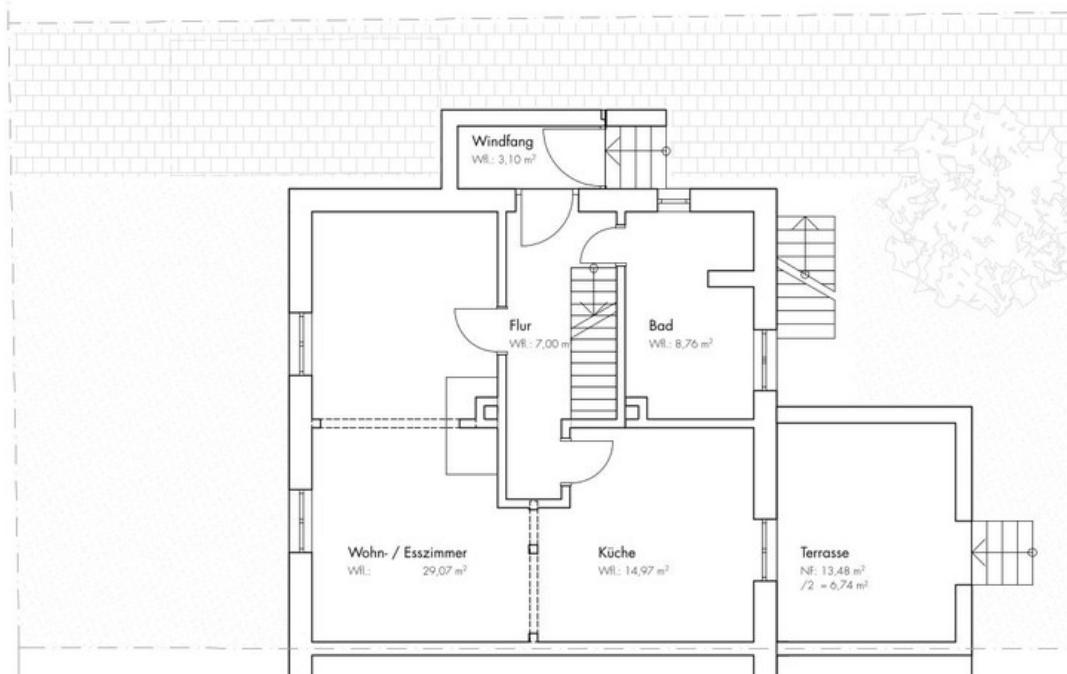


OG	Wfl./m ²	Nfl./m ²
Flur	6,31	7,19
WC	2,32	2,64
Zimmer 2	6,61	6,71
Zimmer 1	28,62	29,77
ca. Angaben	43,86	46,31

Obergeschoss

Exposé - Grundrisse

ERDGESCHOSS

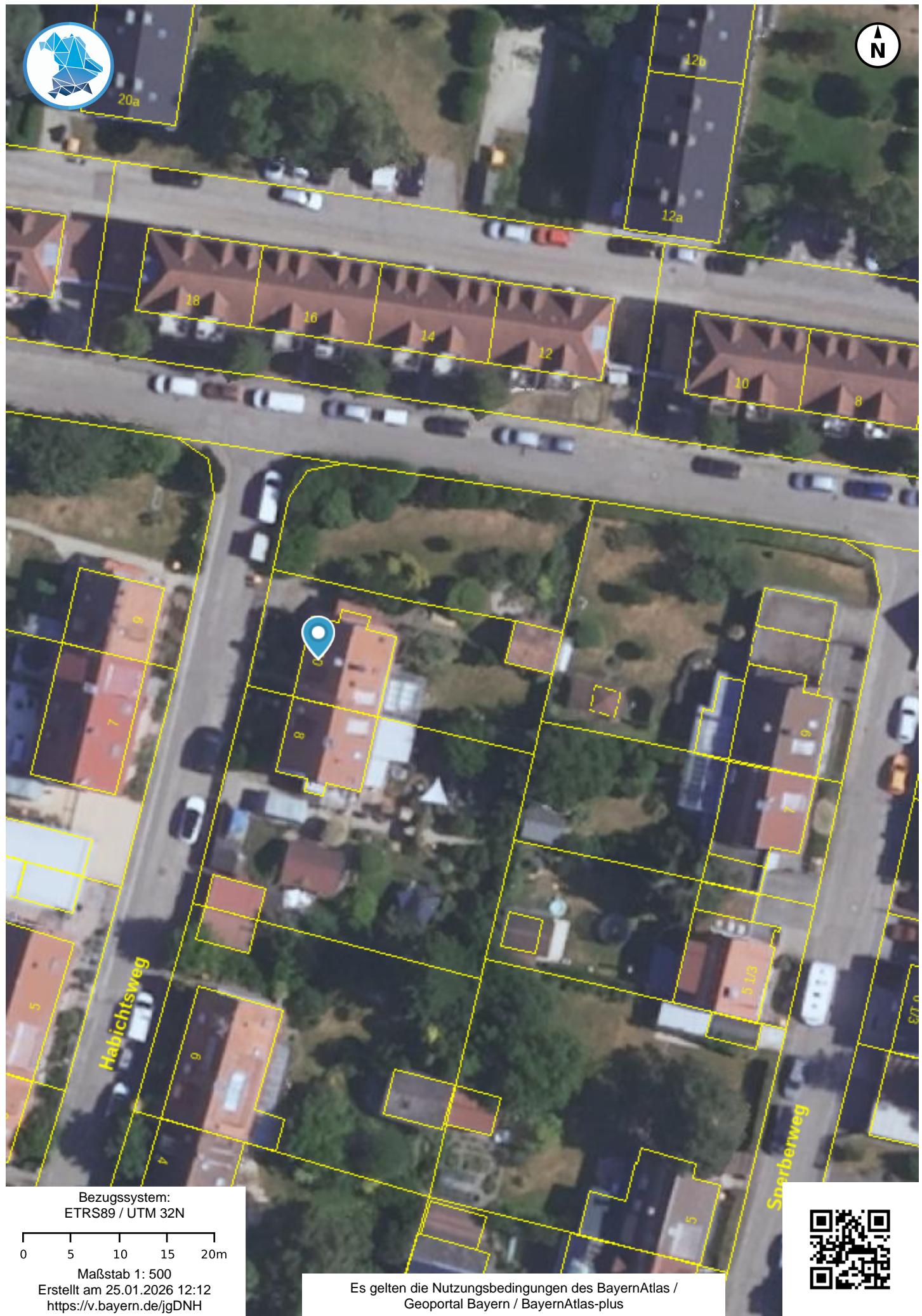


EG	Wfl./m ²	Nfl./m ²
Windfang	3,10	3,10
Flur	7,00	7,00
Bad	8,76	8,76
Wohn- / Esszimmer	29,07	29,07
Küche	14,97	14,97
Terrasse	6,74	13,48
ca. Angaben	69,64	76,38

Erdgeschoss

Exposé - Anhänge

1. Lageplan / Luftbild
2. Energieausweis
3. Exposé



Bezugssystem:
ETRS89 / UTM 32N

Erstellt am 25.01.2026 12:12
<https://karto.vgws.de/ieDNH>

Es gelten die Nutzungsbedingungen des BayernAtlas /
Geoportal Bayern / BayernAtlas-plus



ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹

8. August 2020

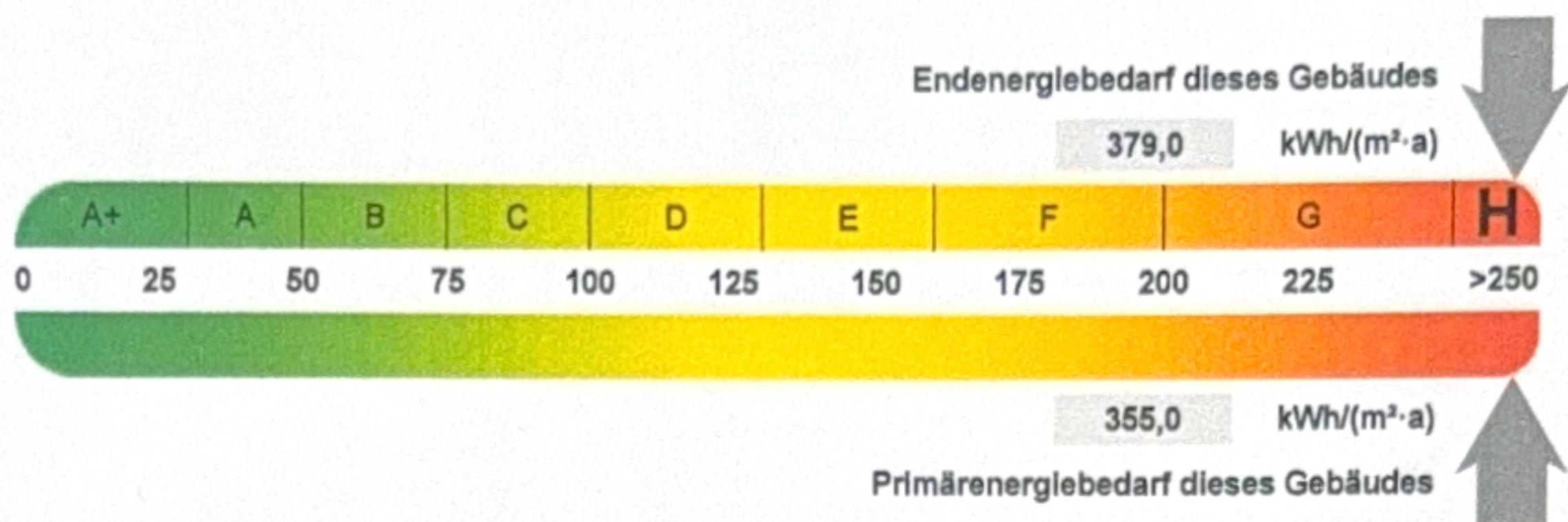
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: BY-2021-003790877

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 97,7 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 355,0 kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t

Ist-Wert 1,16 W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

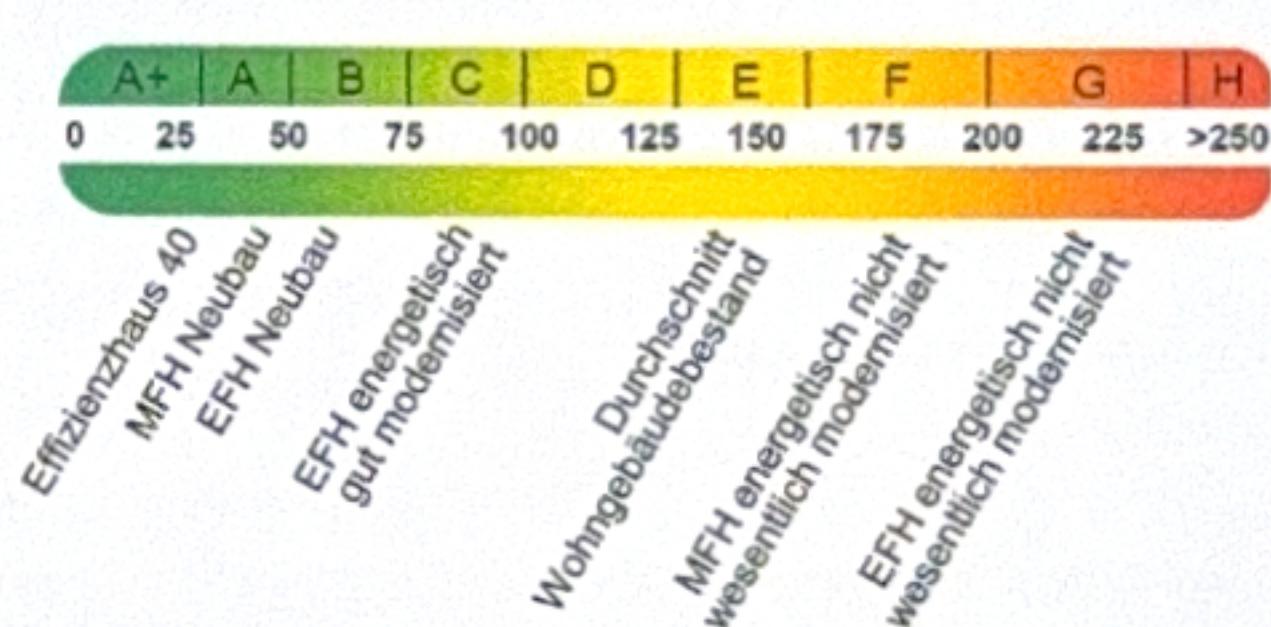
379,0 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien ³

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

Art:	Deckungs-anteil:		Anteil der Pflichterfüllung:	
	%	%	%	%
Summe:				

Vergleichswerte Endenergie ⁴



Maßnahmen zur Einsparung ³

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.
- Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_u), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG

³ nur bei Neubau

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 8. August 2020

Gültig bis: 13.09.2031

Registriernummer: BY-2021-003790877

1

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Einfamilienhaus		
Adresse	Habichtsweg 10 86156 Augsburg		
Gebäudeteil ²	Wohngebäude		
Baujahr Gebäude ³	1950		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}	1987		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A _N)	108,9 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Heizöl EL, Stückholz		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Heizöl EL		
Erneuerbare Energien	Art: Stückholz	Verwendung:	Kachelgrundofen
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlagen ⁵	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung)	<input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen – siehe Seite 5). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfssausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchssausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.
- Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller
- Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)
Markus Becker
bevollmächtigter Bezirkskaminkehrer
Lindenbergstr. 36, 86368 Gersthofen
Tel.: 08230 69 00 44
Fax.: 08230 69 00 45
E-mail: kaminkehrer.becker@gmail.com

Unterschrift des Ausstellers



Ausstellungsdatum

14.09.2021

¹ Datum des angewandten GEG, gegebenenfalls des angewandten Änderungsgesetzes zum GEG

² nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁵ Klimaanlagen oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlagen im Sinne des § 74 GEG

Augsburg - Bärenkeller,
Habichtsweg 10

CHARMANTES SIEDLERHAUS IM GRÜNEN



QUICKVIEW

Grundstücksgröße
ca. 390 m²

Wohnfläche
ca. 114 m²

Geschosse
1+ Dach + Keller

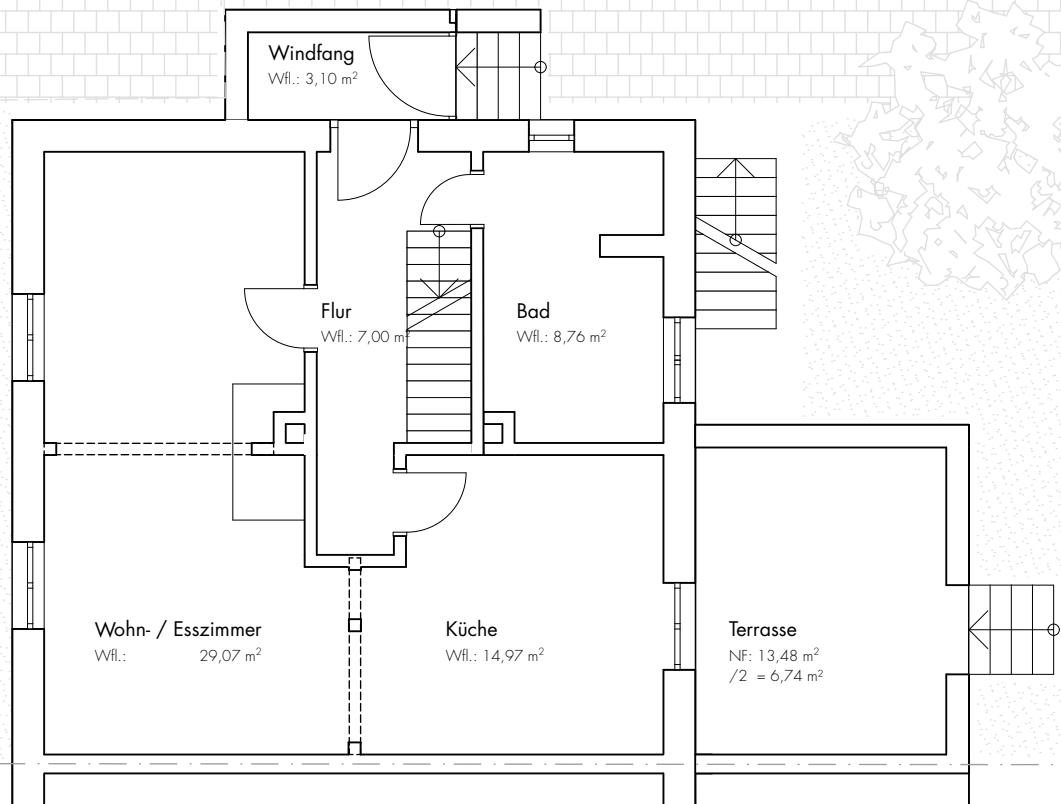


Ansicht aus Nord-Ost

DATEN ZUM OBJEKT

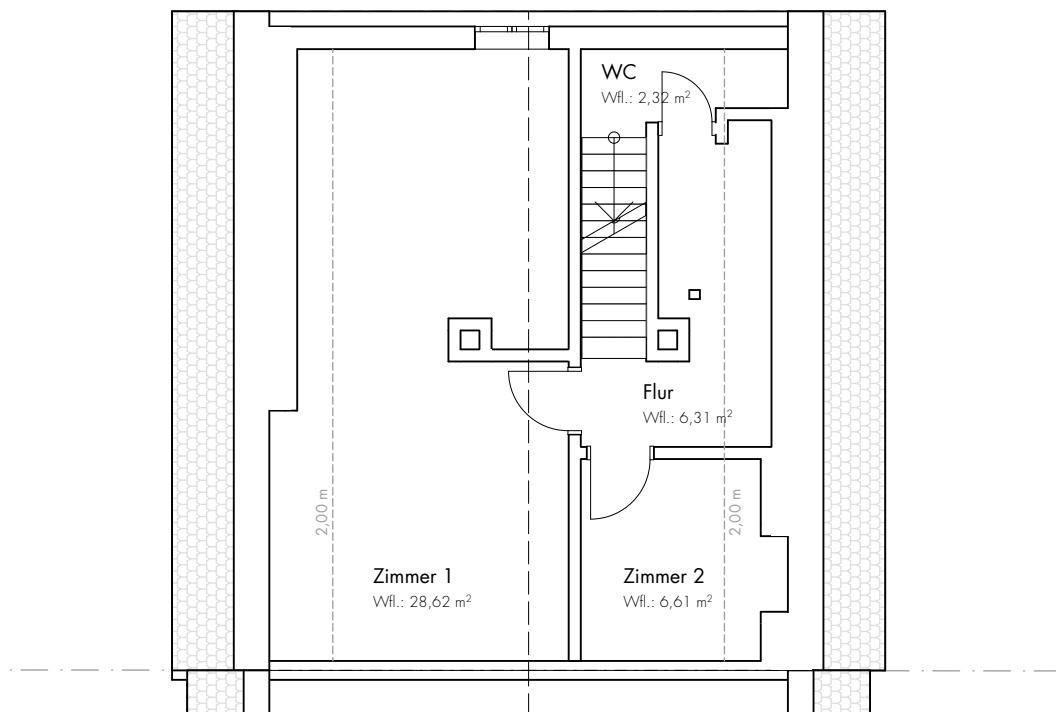
Objektart	Doppelhaushälfte
Baujahr	1950
Anzahl Zimmer	4
Umbau	1987 Modernisierung mit Einbau Zentralheizung und Fußbodenheizung Bad, Küche. 2006 Dachdeckung und Verblechungen saniert. 2022 Modernisierung Obergeschoss
Grundstück	ca. 390 m ²
Gartenfläche	ca. 170 m ²
Nutzfläche	ca. 212 m ²
Wohnfläche	ca. 114 m ²
Garage	Einzelgarage mit Tor
Energieträger	Öl - Zentralheizung Viessmann Grundofen Holz Gasanschluss vorhanden

ERDGESCHOSS



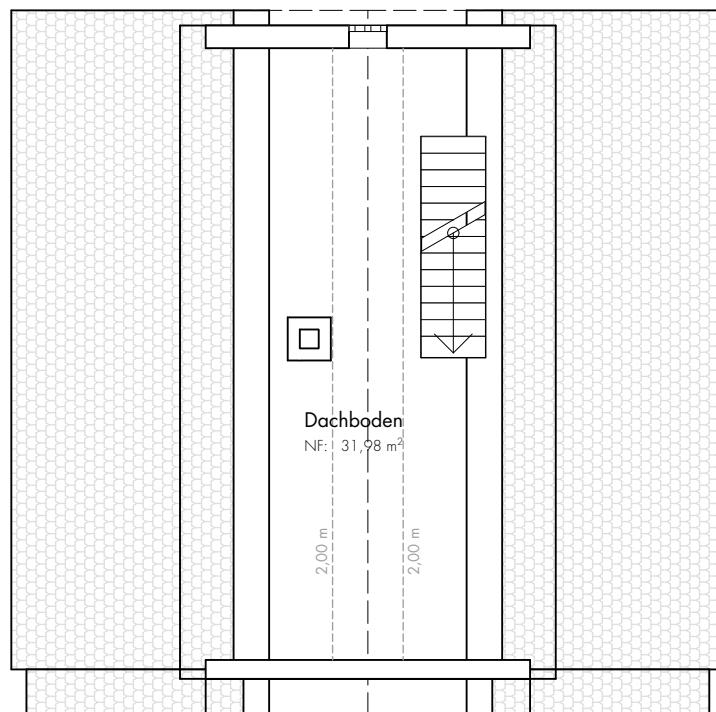
EG	Wfl./m ²	Nfl./m ²
Windfang	3,10	3,10
Flur	7,00	7,00
Bad	8,76	8,76
Wohn- / Esszimmer	29,07	29,07
Küche	14,97	14,97
Terrasse	6,74	13,48
ca. Angaben	69,64	76,38

OBERGESCHOSS



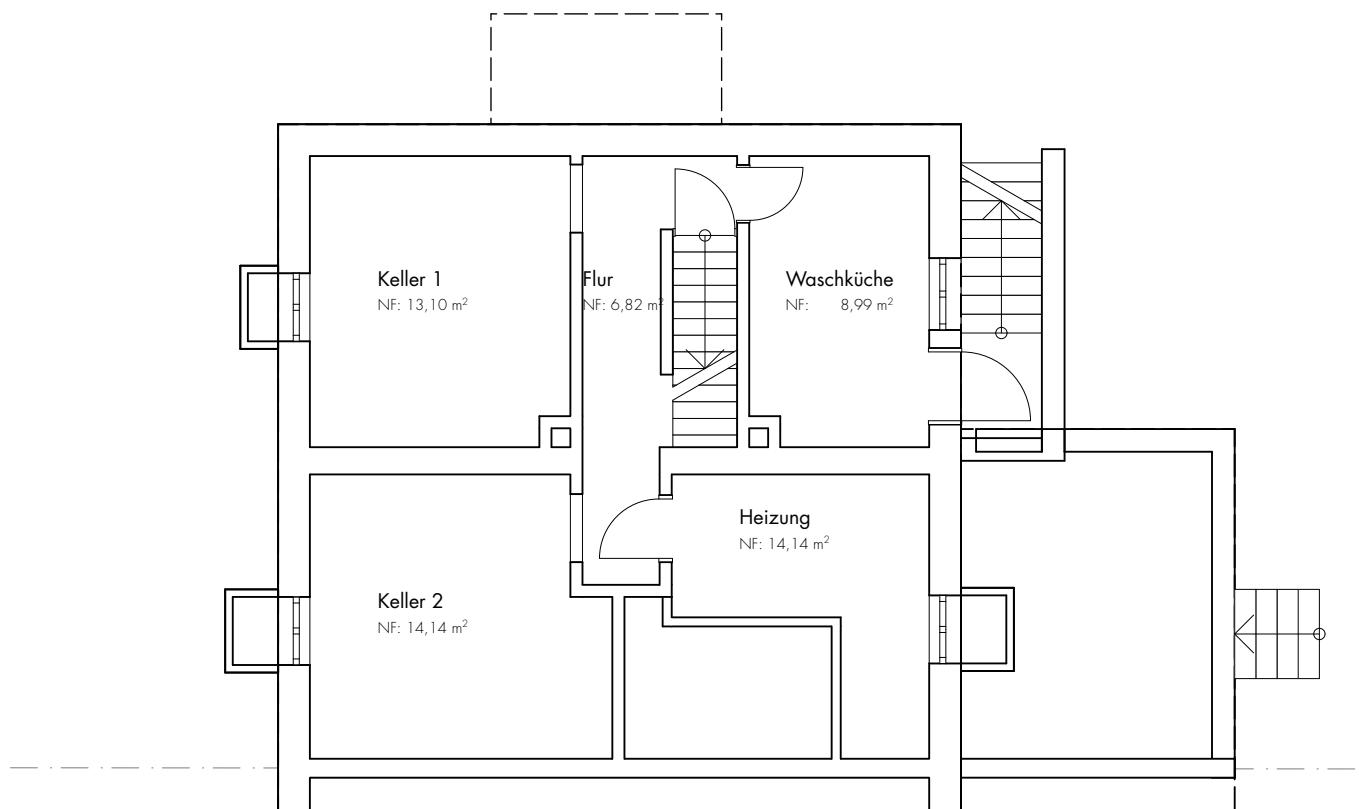
OG	Wfl./m ²	Nfl./m ²
Flur	6,31	7,19
WC	2,32	2,64
Zimmer 2	6,61	6,71
Zimmer 1	28,62	29,77
ca. Angaben	43,86	46,31

DACHBODEN

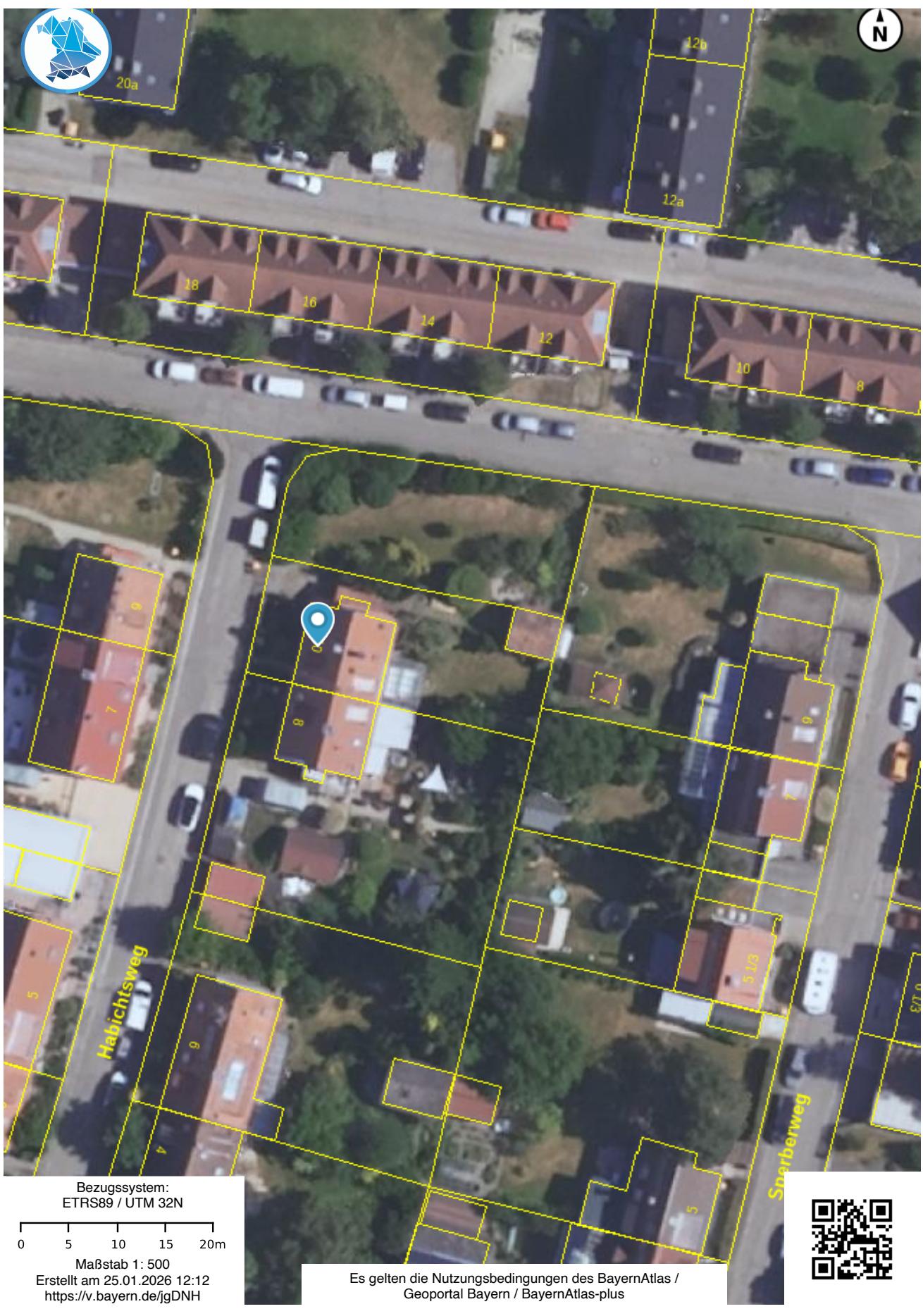


DG	Wfl./m ²	Nfl./m ²
Dachboden	0,00	31,98
ca. Angaben	0,00	31,98

UNTERGESCHOSS



UG	Wfl./m ²	Nfl./m ²
Flur	0,00	6,82
Keller 1	0,00	13,10
Keller 2	0,00	14,14
Waschküche	0,00	8,99
Heizung	0,00	14,14
ca. Angaben	0,00	57,19
	113,50	211,86



Bezugssystem:
ETRS89 / UTM 32N

0 5 10 15 20m
M. S. L. 4.526

Maßstab 1: 500
Erstellt am 25.01.2026 12:12
<https://v.bayern.de/jgDNH>

Es gelten die Nutzungsbedingungen des BayernAtlas /
Geoportal Bayern / BayernAtlas-plus





Ansicht aus Osten / Garten



Ansicht aus Westen / Garten mit Gemüsebeet



Ansicht aus Norden



Wohnzimmer



Esszimmer



Windfang



Zimmer / Büro



Schlafzimmer



Büro mit Blick ins Schlafzimmer



Zimmer



Badezimmer



Blick in den Garten mit Garage



Ansicht aus Westen mit Einfahrt