

Augsburg

Stadtnahes Wohnen mit Blick ins Grüne - optimal für Pendler

Objektnummer: 23122085



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 219.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 67 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 23122085 - 86169 Augsburg

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

Objektnummer: 23122085 - 86169 Augsburg

Auf einen Blick

Objektnummer	23122085	Kaufpreis	219.000 EUR
Wohnfläche	ca. 67 m ²	Wohnung	Erdgeschosswohnung
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	2		
Schlafzimmer	1		
Badezimmer	1		
Baujahr	1900	Modernisierung / Sanierung	2013
		Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 0 m ²
		Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 23122085 - 86169 Augsburg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergiebedarf	75.80 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	04.09.2023	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 23122085 - 86169 Augsburg

Die Immobilie



Objektnummer: 23122085 - 86169 Augsburg

Die Immobilie



Objektnummer: 23122085 - 86169 Augsburg

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

Objektnummer: 23122085 - 86169 Augsburg

Die Immobilie



**VP VON POLL
IMMOBILIEN**

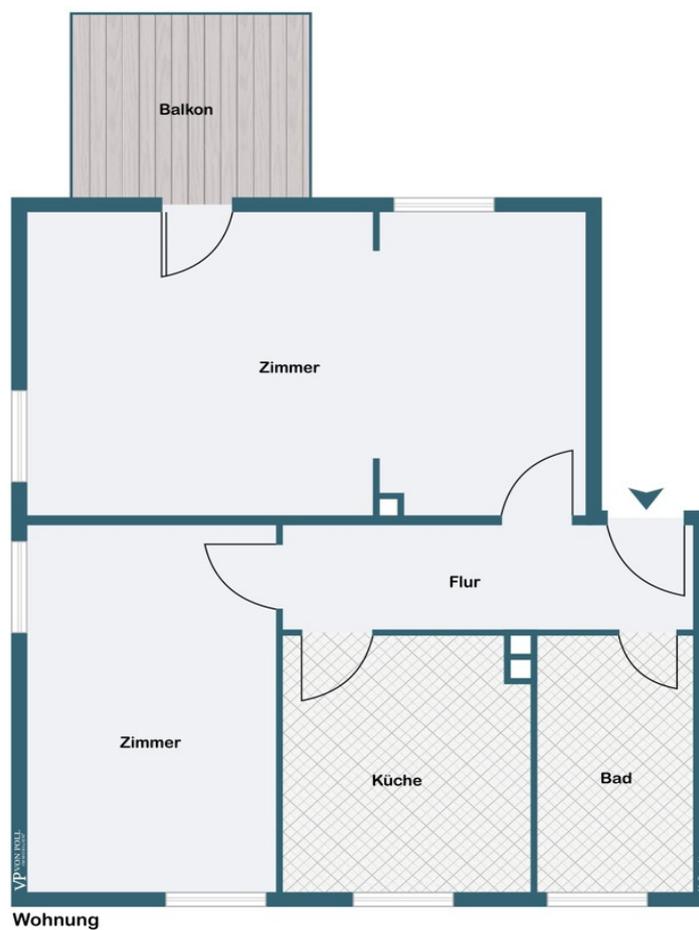
**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Objektnummer: 23122085 - 86169 Augsburg

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 23122085 - 86169 Augsburg

Ein erster Eindruck

Hier präsentiert sich Ihnen in zentraler und dennoch ruhiger Lage von Lechhausen eine charmante 2 Zimmerwohnung im Hochparterre eines gepflegten Mehrfamilienhauses. Alle Zimmer sind gut geschnitten und lichtdurchflutet. Es stehen Ihnen zudem ein großzügiger Wohn- u Essbereich, sowie ein modernes Tageslichtbadezimmer mit großer Dusche zur Verfügung. Die Fliesen im Badezimmer sind in einem zeitlosen anthrazit und gedecktem weiß gehalten. Durch den im gesamten Wohn- und Schlafbereich verlegten hochwertigen Fertigparkett und den stilvoll weißen Kassettentüren im Innenbereich, entsteht ein gemütliches Ambiente. Auf dem geräumigen Balkon mit Blick ins Grüne können Sie Ihre Sommerabende genießen.

Objektnummer: 23122085 - 86169 Augsburg

Ausstattung und Details

- zentrale Lage
- großzügige Raumaufteilung
- Tageslichtbad mit Dusche mit Glasabtrennung
- Balkon
- Kellerabteil
- derzeit vermietet

Objektnummer: 23122085 - 86169 Augsburg

Alles zum Standort

Diese Immobilie befindet sich im beliebten Augsburger Stadtteil Lechhausen. Die schnelle Autobahnanbindung an die A8 ist besonders für Pendler ein wichtiges Kriterium. Mit dem gut ausgebauten öffentlichen Nahverkehr ist die Innenstadt in zehn Minuten zu erreichen. Der Lech, mit den schönen Promenaden an seinen Ufern, lädt zu ausgedehnten Spaziergängen oder Fahrradtouren ein. Auf den weitläufigen Steinstränden des Lechs oder in den vielen kleinen Parkanlagen kommen auch Sonnenanbeter auf ihre Kosten. Der großzügig begrünte Stadtteil spiegelt die große Naturverbundenheit der gesamten Region wieder. In Lechhausen vereint sich urbanes Wohnen mit dem Charme des ruhigen Landlebens. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Banken, Ärzte und Apotheken befinden sich in unmittelbarer Nähe. Kindergärten, -krippen und Schulen sind ebenfalls in Lechhausen vorzufinden. Gemütliche Cafés und Restaurants sind fußläufig erreichbar und laden zum Verweilen ein.

Objektnummer: 23122085 - 86169 Augsburg

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.9.2023. Endenergiebedarf beträgt 75.80 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900. Die Energieeffizienzklasse ist C.

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: 23122085 - 86169 Augsburg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse Augsburg

E-Mail: augsburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com