

Augsburg – Kriegshaber

# Großzügiges Reiheneckhaus mit liebevoll gestaltetem Garten - Nähe Uniklinik

Objektnummer: 23122040



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

**KAUFPREIS: 540.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 147 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 397 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 23122040 - 86156 Augsburg – Kriegshaber

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

Objektnummer: 23122040 - 86156 Augsburg – Kriegshaber

## Auf einen Blick

Objektnummer	23122040	Kaufpreis	540.000 EUR
Wohnfläche	ca. 147 m <sup>2</sup>	Haustyp	Reiheneckhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 2 % (zzgl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Bauweise	Massiv
Zimmer	6	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	4	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Badezimmer	1		
Baujahr	1975		
Stellplatz	1 x Garage, 20000 EUR (Verkauf)		

Objektnummer: 23122040 - 86156 Augsburg – Kriegshaber

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	265.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	12.03.2033	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 23122040 - 86156 Augsburg – Kriegshaber

## Die Immobilie



Objektnummer: 23122040 - 86156 Augsburg – Kriegshaber

## Die Immobilie



Objektnummer: 23122040 - 86156 Augsburg – Kriegshaber

## Die Immobilie



Objektnummer: 23122040 - 86156 Augsburg – Kriegshaber

## Die Immobilie





Objektnummer: 23122040 - 86156 Augsburg – Kriegshaber

## 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**

Objektnummer: 23122040 - 86156 Augsburg – Kriegshaber

## Die Immobilie



**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: 23122040 - 86156 Augsburg – Kriegshaber

## Ein erster Eindruck

Dieses gemütliche Reiheneckhaus befindet sich in ruhiger und beliebter Lage in einem gewachsenen Wohngebiet mit guter Infrastruktur. Mit einer Wohnfläche von ca. 147 m<sup>2</sup> und einem fortwährend, gepflegten Zustand bietet das Haus viel Platz und Komfort für die ganze Familie. Der großzügige Wohn- und Essbereich zeichnet sich durch eine große Fensterfront mit Zugang zur sonnigen Terrasse und dem großen, schön angelegten Garten aus. Hier lassen sich gemütliche Grillabende mit Freunden und Familie verbringen - ein idyllischer Rückzugsort vom Alltag. Im Obergeschoss stehen Ihnen 3 Zimmer, ein Bad mit Wanne, Dusche und WC sowie zwei Balkone zur Verfügung. Zwei zusätzliche Räume, die als Schlafzimmer, Büro oder Hobbyraum genutzt werden können, erwarten Sie im ausgebauten Dachgeschoss. Alles in allem bietet dieses Haus eine perfekte Kombination aus Lage, Ausstattung und Komfort für eine Familie, die ein gemütliches Zuhause sucht. Eine Garage (zzgl. 20.000,00 €) rundet dieses ansprechende Immobilienangebot ab. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann kontaktieren Sie uns gerne über das Kontaktformular.

Objektnummer: 23122040 - 86156 Augsburg – Kriegshaber

## Ausstattung und Details

- ruhige, beliebte Lage
- gute Verkehrsanbindung
- gepflegter Zustand
- optimale Raumaufteilung
- ausgebauten Dachgeschoss
- Einbauküche
- Badezimmer mit Wanne, Dusche und WC
- 2 Balkone
- Terrasse
- uneinsehbarer, schön angelegter Garten
- Einzelgarage (zzgl. 20.000,00 €) mit davorliegendem Stellplatz
- voll unterkellert mit zwei beheizbaren Räumen

Objektnummer: 23122040 - 86156 Augsburg – Kriegshaber

## Alles zum Standort

Diese Immobilie befindet sich in Kriegshaber in einem gewachsenen Wohngebiet in unmittelbarer Nähe zur Universitätsklinik. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Grund- und Hauptschule, sowie Kindergarten und Krippe sind fußläufig in wenigen Minuten zu erreichen. Eine Immobilie in dieser Lage bietet innerstädtisches Wohnen mit viel Lebensqualität und eine hervorragende Anbindung. Der Oberhauser Bahnhof ist in wenigen Minuten erreichbar - dies ist vor allem für Pendler nach Donauwörth interessant. Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln - Linie 32 oder der Straßenbahn Linie 3 erreicht man in Kürze die Innenstadt von Augsburg sowie den Hauptbahnhof. Über die nahe B17 ist man in knapp 5 Minuten an der Anschlussstelle „Augsburg-West“ der A 8 München-Stuttgart.

Objektnummer: 23122040 - 86156 Augsburg – Kriegshaber

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.3.2033. Endenergiebedarf beträgt 265.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975. Die Energieeffizienzklasse ist H.

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: 23122040 - 86156 Augsburg – Kriegshaber

## 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)