

Augsburg – Lechhausen

Reserviert: 2-Zimmer-Wohnung mit großem Potenzial zur individuellen Gestaltung

Objektnummer: 25122017

RESERVIERT



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 140.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 49,76 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 25122017 - 86167 Augsburg – Lechhausen

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

Objektnummer: 25122017 - 86167 Augsburg – Lechhausen

Auf einen Blick

Objektnummer	25122017	Kaufpreis	140.000 EUR
Wohnfläche	ca. 49,76 m ²	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Etage	1	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	2		
Schlafzimmer	1		
Badezimmer	1	Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Baujahr	1950	Bauweise	Massiv

Objektnummer: 25122017 - 86167 Augsburg – Lechhausen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Ofenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	113.20 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	21.01.2034	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1950

Objektnummer: 25122017 - 86167 Augsburg – Lechhausen

Die Immobilie



www.von-poll.com



Objektnummer: 25122017 - 86167 Augsburg – Lechhausen

Die Immobilie



VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

The advertisement features a smartphone in the foreground displaying a QR code and the text "Jetzt Suchprofil anlegen". In the background, a desktop monitor shows a real estate website interface with a map and search filters. A smaller smartphone is also visible, displaying a search profile form.

Objektnummer: 25122017 - 86167 Augsburg – Lechhausen

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: 25122017 - 86167 Augsburg – Lechhausen

Ein erster Eindruck

Diese 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im ersten Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhaus und erstreckt sich über ca. 50 m², die viel Raum für Ihre individuellen Gestaltungsideen bieten. Dank des großzügigen Schnitts und der hohen Decken ist die Wohnung besonders lichtdurchflutet und einladend, was vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet. Die großzügigen Räume lassen sich je nach Bedarf neu aufteilen oder modernisieren. Besonders vorteilhaft ist die durchdachte Raumaufteilung, die den Wohn- und Schlafbereich geschickt voneinander trennt und gleichzeitig ausreichend Freiraum für kreative Renovierungen bietet. Die Wohnung befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand, sodass Sie sie ganz nach Ihren Vorstellungen anpassen können. Es ist notwendig, die Elektrik, Fenster, Bodenbeläge und die Sanitäranlagen im Bad zu erneuern. Auch die Küche lässt sich mit etwas Aufwand modernisieren. Ob als Kapitalanlage oder zur eigenen Nutzung – diese Wohnung bietet Ihnen die Chance, ein individuelles Zuhause oder eine renditestarke Immobilie zu schaffen.

Objektnummer: 25122017 - 86167 Augsburg – Lechhausen

Ausstattung und Details

- ruhige Lage
- gepflegte Wohnanlage
- große und helle Räume
- praktische Raumaufteilung
- sanierungsbedürftig

Objektnummer: 25122017 - 86167 Augsburg – Lechhausen

Alles zum Standort

Das Mehrparteienhaus befindet sich im 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: 25122017 - 86167 Augsburg – Lechhausen

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.1.2034. Endenergieverbrauch beträgt 113.20 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1950. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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: 25122017 - 86167 Augsburg – Lechhausen

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