

Augsburg

# Direkt am Lech mit Blick ins Grüne - optimal für Pendler

Número de propiedad: 23122085



PRECIO DE COMPRA: 219.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 67 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 2

Número de propiedad: 23122085 - 86169 Augsburg

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 23122085 - 86169 Augsburg

## De un vistazo

Número de propiedad	23122085
Superficie habitable	ca. 67 m <sup>2</sup>
Ocupación a partir de	Previo acuerdo
Habitaciones	2
Dormitorios	1
Baños	1
Año de construcción	1900

Precio de compra	219.000 EUR
Piso	Planta baja
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2013
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 0 m <sup>2</sup>
Características	Balcón

Número de propiedad: 23122085 - 86169 Augsburg

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	75.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	04.09.2023	Clase de eficiencia energética	C
Fuente de energía	Gas		

Número de propiedad: 23122085 - 86169 Augsburg

## La propiedad



Número de propiedad: 23122085 - 86169 Augsburg

## La propiedad



Número de propiedad: 23122085 - 86169 Augsburg

## La propiedad



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**

Número de propiedad: 23122085 - 86169 Augsburg

## La propiedad



**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

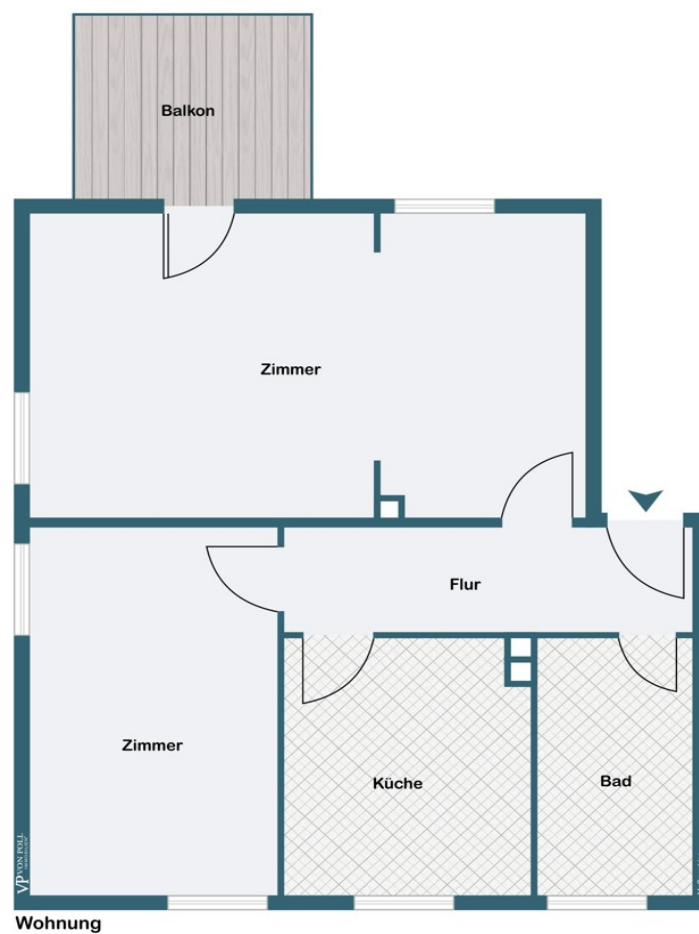
Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



Número de propiedad: 23122085 - 86169 Augsburg

## Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 23122085 - 86169 Augsburg

## Una primera impresión

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.

Número de propiedad: 23122085 - 86169 Augsburg

## Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 23122085 - 86169 Augsburg

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 23122085 - 86169 Augsburg

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.9.2023. Endenergiebedarf beträgt 75.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*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.

Número de propiedad: 23122085 - 86169 Augsburg

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)