

Augsburg – Lechhausen

Vollständig vermietetes und ruhig gelegenes Mehrfamilienhaus

Número de propiedad: 24122082



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 995.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 303 m² • SUPERFICIE DEL TERRENO: 380 m²

Número de propiedad: 24122082 - 86165 Augsburg – Lechhausen

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

Número de propiedad: 24122082 - 86165 Augsburg – Lechhausen

De un vistazo

Número de propiedad	24122082
Superficie habitable	ca. 303 m ²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Ocupación a partir de	Previo acuerdo
Año de construcción	1900

Precio de compra	995.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2022
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 0 m ²
Características	Jardín / uso compartido

Número de propiedad: 24122082 - 86165 Augsburg – Lechhausen

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	143.60 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	17.12.2024	Clase de eficiencia energética	E
Fuente de energía	Gas		

Número de propiedad: 24122082 - 86165 Augsburg – Lechhausen

La propiedad



Capital



MAKLER-KOMPASS

HEFT 10/2023

Top-Makler Augsburg



Höchstnote für

von Poll Immobilien

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24

Número de propiedad: 24122082 - 86165 Augsburg – Lechhausen

La propiedad



**VP VON POLL
IMMOBILIEN**

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

**VP VON POLL
IMMOBILIEN**

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

Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD | www.von-poll.com/augsburg

Número de propiedad: 24122082 - 86165 Augsburg – Lechhausen

Una primera impresión

Wir präsentieren Ihnen dieses attraktive 6-Familienhaus in ruhiger Lage von Lechhausen. Durch fortlaufende Instandhaltungsmaßnahmen überzeugt die Immobilie mit einem gepflegten Zustand und einer modernen, zeitlosen und komfortablen Ausstattung. Jede Wohnung bietet eine gut durchdachte Raumaufteilung mit lichtdurchfluteten Räumen, die zum Wohlfühlen einladen. Von 2020 bis 2022 wurde die Immobilie umfassend saniert. Alle Einheiten sind vermietet und bieten somit eine solide Rendite für Investoren. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses besondere Angebot persönlich präsentieren zu dürfen.

Número de propiedad: 24122082 - 86165 Augsburg – Lechhausen

Detalles de los servicios

- ruhige Lage
- guter, gepflegter Zustand durch laufende Instandhaltung
- 2020 bis 2022 umfassend saniert
- 6 Wohnungen
- vollständig vermietet
- 48.520,-- € Mieteinnahmen p.a.

Número de propiedad: 24122082 - 86165 Augsburg – Lechhausen

Todo sobre la ubicación

Mit seinen 33.000 Einwohnern ist Lechhausen der bevölkerungsreichste Stadtteil von Augsburg. Viele Firmen und Unternehmen haben sich wegen der guten Infrastruktur hier niedergelassen. 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. Lechhausen ist heute mit mehreren Buslinien und die Straßenbahnlinie 1 in den ÖPNV eingebunden. Der nächste Autobahnanschluss ist die Ausfahrt Augsburg-Ost sowie die Ausfahrt Friedberg / Mering an der A8. Drei Brücken für den Individualverkehr, sowie eine Eisenbahnbrücke für den Güterverkehr führen von Lechhausen über den Lech. Die ausgedehnten Industriegebiete sind an das Gleisnetz der Localbahn angeschlossen. Des Weiteren befindet sich der Augsburger Flughafen in direkter Nachbarschaft zum Stadtteil.

Número de propiedad: 24122082 - 86165 Augsburg – Lechhausen

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.12.2024.
Endenergieverbrauch beträgt 143.60 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der
Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900. Die
Energieeffizienzklasse ist E.

Número de propiedad: 24122082 - 86165 Augsburg – Lechhausen

Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergasse Augsburg

E-Mail: augsburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com