

Augsburg – Göggingen

3-Familienhaus auf großem schön eingewachsenem Grundstück in begehrter Lage

????????? ??????????: 23122152



www.von-poll.com

???? ??????: 850.000 EUR • ??????????: ca. 237 m² • ??????: 8 • ?????? ????: 736 m²

???????? ??????????: 23122152 - 86199 Augsburg – Göggingen

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 23122152 - 86199 Augsburg – Göggingen

?? ??? ??????

???????? ??????????	23122152	????? ???????	850.000 EUR
?????????????	ca. 237 m ²	??????	
?????? ????????	???????????????? ??????	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????????? ???	?????????? ?? ?? ??????????		
??????????	8		
?????????????? ??? ?????????????	5	?????????? ????????????????	?????????
?????????????	3	????????????????????????	ca. 0 m ²
????? ??????????????	1960	??????	
?????? ??????????????	1 x ???????	?????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ????????????????? ?????????, ??????????

???????? ?????: 23122152 - 86199 Augsburg – Göggingen

???????????? ?????

????????? ?????????	????????? ?????	????????????? ?????????	BEDARF
???? ?????	????	????? ????? ?????????	232.50 kWh/m²a
????????? ????????????? ?????? ???	14.01.2034	????????? ????????????? ?????????	G
???? ?????	????		

???????? ??????????: 23122152 - 86199 Augsburg – Göggingen

?? ?????????



???????? ??????????: 23122152 - 86199 Augsburg – Göggingen

?? ?????????



Capital



MAKLER-KOMPASS

HEFT 10/2023

Top-Makler Augsburg



Höchstnote für

von Poll Immobilien

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24

???????? ??????????: 23122152 - 86199 Augsburg – Göggingen

?? ?????????

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

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

???????? ??????????: 23122152 - 86199 Augsburg – Göggingen

??? ?????? ???????????

Wir präsentieren Ihnen ein attraktives Mehrfamilienhaus, in bester Nachbarschaft auf einem 736 m² großem Grundstück, das eine solide Kapitalanlage darstellt. Das Haus verfügt über drei gut vermietete Wohneinheiten mit insgesamt 237 m² Wohnfläche, die zwischen 2016 und 2018 umfassend saniert wurden. Jede der Wohneinheiten bietet modernen Wohnkomfort und ist langfristig vermietet, was Ihnen eine zuverlässige und kontinuierliche Einnahmequelle garantiert. Die fortwährende Instandhaltung sorgt dafür, dass die Immobilie in einem ausgezeichneten Zustand ist und den Mietern ein angenehmes Wohngefühl bietet. Zusätzlich zum Wohnraum verfügt das Mehrfamilienhaus über eine Garage und Außenstellplätze, die das Angebot abrunden und den Mietern bequeme Parkmöglichkeiten bieten. Diese Immobilie präsentiert sich als attraktive Investitionsmöglichkeit für Kapitalanleger, die auf der Suche nach einer stabilen Rendite sind. Nutzen Sie diese Gelegenheit, um in eine sorgfältig gepflegte und profitable Immobilie zu investieren. Überzeugen Sie sich selbst von dieser seltenen Gelegenheit eine Kapitalanlage mit zusätzlich hohem Grundstückswert zu erwerben und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Sie kennenzulernen.

???????? ??????????: 23122152 - 86199 Augsburg – Göggingen

????????????????? ??? ???? ?????

- beliebte, ruhige Lage
- 3 Wohneinheiten:
 - * EG: ca. 86 m² mit Terrasse und Gartennutzung
 - * OG: ca. 85 m² mit Loggia
 - * DG: ca. 66 m²
- gute Raumaufteilung
- Garage
- Kellerabteile
- Fahrradabstellplatz
- Photovoltaikanlage
- komplett vermietet - ca. 2.145 -- € monatliche Nettomiete

???????? ??????????: 23122152 - 86199 Augsburg – Göggingen

??? ??? ??? ????????????

Auch die Umgebung lässt keine Wünsche offen. Im begehrten Stadtteil Göggingen gelegen, befinden Sie sich in einer geschichtsträchtigen Wohlfühlumgebung. An der Wertach und der Singold gelegen, ist das „Gögginger Wäldle“ Teil des Landschaftsschutzgebiets. Auf ausgebauten Rad- und Wanderwegen an der Wertach entlang können Sie sich sportlich betätigen und finden eine grüne Oase zum Entspannen und Erholen. Zahlreiche Sportvereine warten schon auf neue Mitglieder. Sport- und Tennisplätze, Schwimmbäder und Golfplätze befinden sich in der Nähe. Ein Highlight bildet der Gögginger Kurpark mit dem Gögginger Parktheater. Im märchenhaften Ambiente des einzigen erhaltenen Theaters des 19. Jahrhunderts in Glas- und Gusseisenkonstruktion bietet es Veranstaltungen von Kabarett bis Oper. Für die medizinische Betreuung ist ebenfalls mit den Hessing-Kliniken und zahlreichen niedergelassenen Ärzten gesorgt. Auch alle Bereiche des täglichen Lebens wie, Supermärkte, Apotheken, Bäcker, Metzger, Blumenläden, Restaurants sind in Göggingen selbst angesiedelt. Eine Vielzahl von Einzelhändlern und Gastronomen werden gern Ihre Wünsche erfüllen. Göggingen ist nahe am Zentrum von Augsburg gelegen. Aus diesem Grunde erreichen Sie in kürzester Zeit die Augsburger Innenstadt und das auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Die nur 2 km entfernte B17 bietet Ihnen darüber hinaus eine hervorragende Verkehrsanbindung an die A8 oder B2.

??????? ?????????: 23122152 - 86199 Augsburg – Göggingen

????? ???????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.1.2034. Endenergiebedarf beträgt 232.50 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960. Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

???????? ??????????: 23122152 - 86199 Augsburg – Göggingen

????????????? ??????????????????

?? ???? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse Augsburg
E-Mail: augsburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com