

Augsburg / Göggingen

# RAUMWUNDER: Familienfreundliches Reihenmittelhaus in Göggingen.

????????? ??????????: 24122058



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

???? ??????: 599.000 EUR • ??????????: ca. 150 m<sup>2</sup> • ?????????: 6 • ??????? ????: 189 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24122058 - 86199 Augsburg / Göggingen

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

???????? ??????????: 24122058 - 86199 Augsburg / Göggingen

?? ??? ??????

???????? ??????????	24122058	????? ???????	599.000 EUR
????????????	ca. 150 m <sup>2</sup>	??????	
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????????? ???	?????????? ?? ?? ?????????		
??????????	6		
?????????????? ??? ????????????	5	?????????? ????????????????	?????????
????????????	2	????????????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
????? ?????????????	1975	??????	
?????? ?????????????	1 x ????????? ??????????, 20000 EUR (????????????)	?????????	?????????, ????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 24122058 - 86199 Augsburg / Göggingen

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

?????????? ??????????	?????????? ???????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ????????????	????????? ????????	????????? ????????	197.30 kWh/m <sup>2</sup> a
?????????????? ?????????????????? ????????? ???	11.07.2033	????????????? ????????????????? ?????????????	F

???????? ?????????: 24122058 - 86199 Augsburg / Göggingen

?? ?????????



??????? ???????: 24122058 - 86199 Augsburg / Göggingen

?? ????????





??????? ????????: 24122058 - 86199 Augsburg / Göggingen

?? ????????



??????? ???????: 24122058 - 86199 Augsburg / Göggingen

?? ????????





???????? ??????????: 24122058 - 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**

???????? ??????????: 24122058 - 86199 Augsburg / Göggingen

?? ?????????



**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

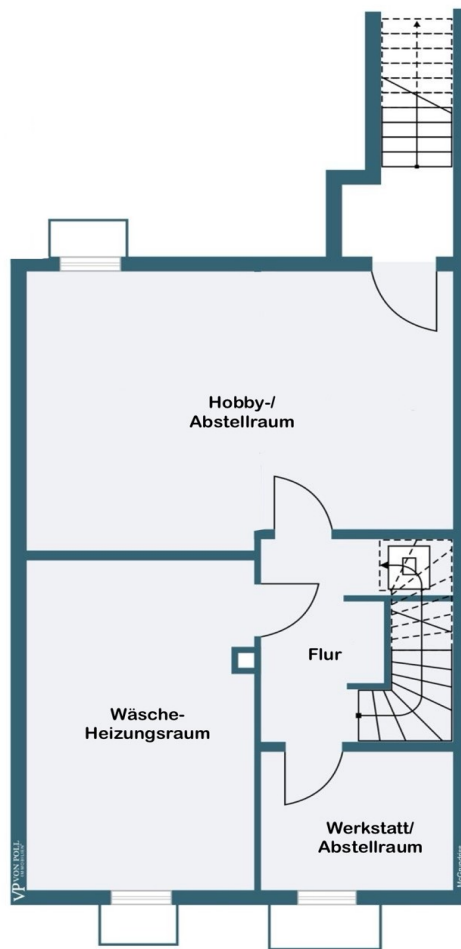
**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

??????? ???????: 24122058 - 86199 Augsburg / Göggingen

??????



Kellergeschoss

???? ? ?????? ??? ?????? ?? ???????. ?? ?????? ??? ?????? ??? ??? ??????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????? ?? ?????? ??? ?????? ??? ??????.

??????? ????????: 24122058 - 86199 Augsburg / Göggingen

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

Familienfreundlich und in bester Nachbarschaft gelegen: Dieses gepflegte Reihenmittelhaus befindet sich in einer ruhigen und beliebten Wohngegend und bietet mit einer Wohnfläche von ca. 150 m<sup>2</sup> ausreichend Platz für die ganze Familie. Insgesamt verfügt die Immobilie über 6 Zimmer, die sich auf drei Etagen verteilen. Beim Betreten des Hauses gelangt man in den geräumigen Eingangsbereich, von dem aus man Zugang zum Wohn-, Esszimmer, zur Küche und zum Gäste-WC hat. Das Wohnzimmer besticht durch seine Helligkeit und eignet sich optimal für gemütliche Abende. Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer sowie ein Badezimmer. Die Raumaufteilung ist geräumig und bietet genügend Platz für die individuelle Gestaltung. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne, einer Dusche, zwei Waschbecken und einem WC ausgestattet. Das ausgebaute Dachgeschoss des Hauses bietet weitere zwei Zimmer, die als Schlafzimmer, Büro oder Hobbyraum genutzt werden können. Zudem gibt es hier ein weiteres Bad, ausgestattet mit einer Dusche, einem WC sowie einem Waschbecken. Die Ausstattungsqualität ermöglicht alles, was man für ein angenehmes Wohnen benötigt. Ein Tiefgaragenstellplatz kann optional für 20.000 Euro mit erworben werden. Insgesamt handelt es sich um eine solide Immobilie mit einer durchdachten Raumaufteilung und ausreichend Platz. Nutzen Sie die Gelegenheit, diese Immobilie zu erwerben und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir stehen Ihnen gerne für weitere Informationen zur Verfügung.



??????? ???????: 24122058 - 86199 Augsburg / Göggingen

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

- beliebte Lage
- ruhige Wohngegend
- zentrumsnah
- großzügiger Eingangsbereich
- Einbauküche
- Gäste-WC
- zwei Bäder
- geräumige Schlafzimmer
- ausgebautes Dachgeschoss
- Balkon und Terrasse
- Tiefgaragenplatz (zzgl. 20.000,-- €)

???????? ??????????: 24122058 - 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, Bioläden sowie Kaffees 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.

??????? ???????: 24122058 - 86199 Augsburg / Göggingen

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.7.2033. Endenergiebedarf beträgt 197.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975. Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

???????? ??????????: 24122058 - 86199 Augsburg / Göggingen

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

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

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)