

Augsburg

# Charmante Doppelhaushälfte in begehrter Wohnlage und ideal für Pendler

????????? ??????????: 24122107

RESERVIERT

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)???? ??????: 499.000 EUR • ??????????: ca. 110 m<sup>2</sup> • ?????????: 4 • ??????? ????: 239 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24122107 - 86165 Augsburg

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

???????? ??????????: 24122107 - 86165 Augsburg

?? ??? ??????

???????? ??????????	24122107	????? ???????	499.000 EUR
????????????	ca. 110 m <sup>2</sup>	??????	
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	4		
????????????? ??? ????????????	3		
???????????	1	????? ???????????????	2024
????? ??????????????	1990	?????????	???????
?????? ??????????????	1 x ???????	???????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
		??????	
		???????	?????????, WC ?????????????, ??????

???????? ??????????: 24122107 - 86165 Augsburg

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ????????????	VERBRAUCH
????? ???????????	??????	???????? ?????????????? ????????????	117.78 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ?????????? ???	13.08.2024	???????????? ?????????????? ????????????	D
????? ???????????	??????	???????????? ?????????????? ????????????	

???????? ??????????: 24122107 - 86165 Augsburg

?? ?????????



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



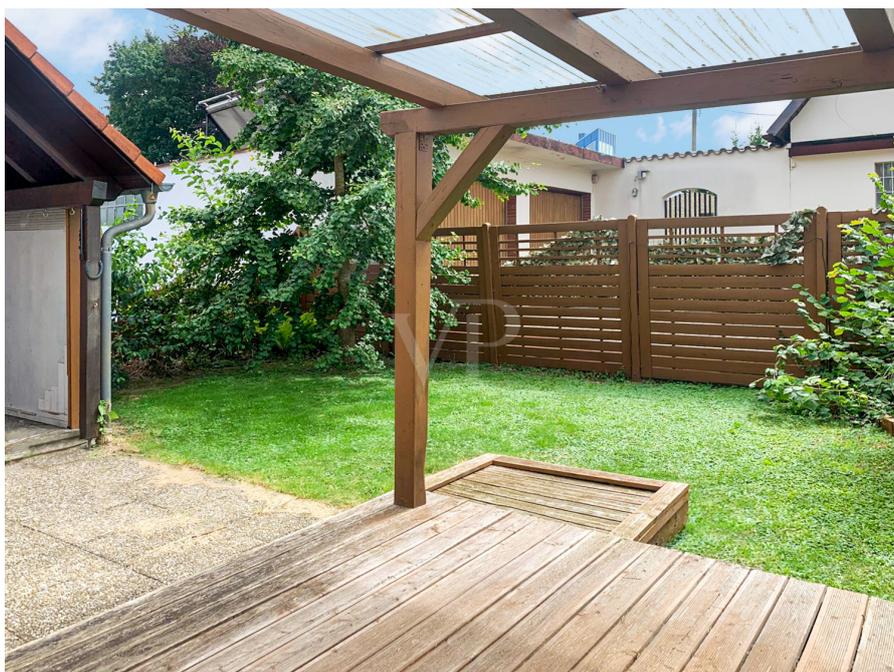
???????? ??????????: 24122107 - 86165 Augsburg

?? ?????????



???????? ??????????: 24122107 - 86165 Augsburg

?? ?????????



???????? ??????????: 24122107 - 86165 Augsburg

?? ?????????

**Capital**

MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2023

**Top-Makler Augsburg**

★★★★★

Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**

IM TEST: 3.169 Makler      GÜLTIG BIS: 10/24

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

???????? ??????????: 24122107 - 86165 Augsburg

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



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 Bäcker-gasse | 86150 Augsburg | [augsburg@von-poll.com](mailto:augsburg@von-poll.com)

*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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

??????? ????????: 24122107 - 86165 Augsburg

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

Willkommen in dieser charmanten, gemütlichen Doppelhaushälfte in idyllischer und dennoch zentraler Lage. Die Immobilie besticht durch ihre offene Raumaufteilung und einem modernen Komfort. Mit 3 großzügigen Schlafzimmern und einem Bad mit Wanne und Dusche im Obergeschoss ist sie ideal für kleine Familien oder Personen, die sich zusätzlichen Raum wünschen. Ein besonderes Highlight im Wohnbereich ist der Schwedenofen, der eine warme und gemütliche Atmosphäre schafft. Das Grundstück ist durch eine dicht gewachsene Hecke abgeschirmt, die ein hohes Maß an Privatsphäre gewährleistet und Rückzugsorte bietet. Zusätzlich wird der Garten auf der angrenzenden Seite von einer modernen Mauer eingefasst, die für weiteren Sichtschutz sorgt. Hier können Sie in Ruhe und ungestört entspannen. Ein installierter Rasenmäroboter übernimmt die Pflege des Rasens und erleichtert Ihnen die Gartenarbeit. Die Doppelhaushälfte verfügt zudem über eine Garage mit elektrischem Rolltor, sowie eine davor liegende Freifläche, die komfortable Parkmöglichkeiten ermöglicht. Die Lage ist hervorragend: In nur zwei Gehminuten können Sie bei einem Spaziergang die ländliche Umgebung genießen. Hier verbinden sich Natur und Erholung auf idealer Weise. Und dennoch haben Sie eine gute Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel und die Nähe zur AB 8. Diese Immobilie ist eine exzellente Mischung aus ländlichem Charme und modernem Komfort - ideal für kleine Familien oder Paare, die ein ruhiges und privates Zuhause in der Nähe der Natur suchen und dennoch zentral angebunden sind. Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit und machen Sie diese Doppelhaushälfte zu Ihrem neuen Zuhause.

???????? ??????????: 24122107 - 86165 Augsburg

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

- ruhige Wohnlage
- gute Verkehrsanbindung
- vollständig unterkellert
- optimale Raumaufteilung
- 2016 Kaminofen eingebaut
- 2020 Gasofen erneuert
- Tageslichtbad mit Wanne und Dusche
- Gäste WC
- Smart Home System
- Terrasse mit Holzdielen
- eingewachsener Garten
- Rasenmäroboter Bosch
- Garage mit elektrischem Rolltor, 1 Stellplatz

???????? ??????????: 24122107 - 86165 Augsburg

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

Die Immobilie befindet sich in Lechhausen in einem ruhigen Wohngebiet in Lechnähe. Lechhausen ist nach der Innenstadt der bevölkerungsreichste Stadtteil Augsburgs mit einer Einwohnerzahl von rund 37.000 (Stand Ende 2021) auf einer Fläche von etwa 10,5 km<sup>2</sup>. Der Lech, der dem Stadtteil seinen Namen gab, 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. Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Banken, Ärzte und Apotheken befinden sich in unmittelbarer Nähe. Gemütliche Cafés und Restaurants sind fußläufig erreichbar und laden zum Verweilen ein. In Lechhausen gibt es drei Grund-, zwei Mittelschulen und ein Sonderpädagogisches Förderzentrum. Das Bayernkolleg, eine Einrichtung des zweiten Bildungsweges im Bereich der bayerischen Gymnasien, führt von der Berufstätigkeit oder einer berufsbezogenen Ausbildung zur allgemeinen Hochschulreife. Diverse Kindertagesstätten runden das Betreuungsangebot ab. Ein vielseitiges Vereinsleben bietet zahlreiche Möglichkeiten der Freizeitgestaltung. Gleichzeitig ist Lechhausen auch ein wichtiger Industriestandort und Arbeitgeber für Augsburg. So befinden sich hier innovative Unternehmen, wie die KUKA AG und auch bekannte Verlagshäuser wie die „Augsburger Allgemeine“ und der Weltbild-Verlag. Lechhausen ist heute mit mehreren Buslinien und die Straßenbahnlinie 1 in den ÖPNV eingebunden. In weniger als 10 Minuten befindet man sich in der Innenstadt. Der nächste Autobahnanschluss ist die Ausfahrt Augsburg-Ost sowie die Ausfahrt Friedberg / Mering an der A8 von der aus man auf schnellstem Wege München und das Alpenvorland erreichen kann.

??????? ?????????: 24122107 - 86165 Augsburg

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.8.2024. Endenergieverbrauch beträgt 117.78 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990. 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.

???????? ??????????: 24122107 - 86165 Augsburg

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

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

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)