

Augsburg – Kriegshaber

# Reserviert: Großzügiges Reiheneckhaus mit liebevoll gestaltetem Garten - Nähe Uniklinik

VP azonosító: 23122040

RESERVIERT



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

VÉTELÁR: 499.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 147 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 397 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 23122040 - 86156 Augsburg – Kriegshaber

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?!
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 23122040 - 86156 Augsburg – Kriegshaber

## Áttekintés

VP azonosító	23122040
Hasznos lakótér	ca. 147 m <sup>2</sup>
Tet? formája	Nyeregtet?
AZ INGATLAN ELÉRHET?	megállapodás szerint
Szobák	6
Hálósobák	4
FÜRD?SZOBÁK	1
ÉPÍTÉS ÉVE	1975
PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK	1 x Garázs, 20000 EUR (Eladó)

Vételár	499.000 EUR
Ház	
Jutalék	Käuferprovision betr?gt 2 % (zzgl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 0 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 23122040 - 86156 Augsburg – Kriegshaber

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Olaj	Teljes energiaigény	265.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	12.03.2033	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Energiaforrás	Olaj		

VP azonosító: 23122040 - 86156 Augsburg – Kriegshaber

## Az ingatlan



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



VP azonosító: 23122040 - 86156 Augsburg – Kriegshaber

## Az ingatlan



VP azonosító: 23122040 - 86156 Augsburg – Kriegshaber

## Az ingatlan



VP azonosító: 23122040 - 86156 Augsburg – Kriegshaber

## Az ingatlan





VP azonosító: 23122040 - 86156 Augsburg – Kriegshaber

## Az ingatlan



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2023

**Top-Makler Augsburg**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien**

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24

VP azonosító: 23122040 - 86156 Augsburg – Kriegshaber

## Az ingatlan



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

**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](mailto:augsburg@von-poll.com)

*Leading* REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD | [www.von-poll.com/augsburg](http://www.von-poll.com/augsburg)

VP azonosító: 23122040 - 86156 Augsburg – Kriegshaber

## Az els? benyomás

Dieses gemütliche Reiheneckhaus befindet sich in ruhiger und beliebter Lage in einem gewachsenen Wohngebiet mit guter Infrastruktur. Mit einer Wohnfläche von ca. 147 m<sup>2</sup> und einem fortwährend, gepflegten Zustand bietet das Haus viel Platz und Komfort für die ganze Familie. Der großzügige Wohn- und Essbereich zeichnet sich durch eine große Fensterfront mit Zugang zur sonnigen Terrasse und dem großen, schön angelegten Garten aus. Hier lassen sich gemütliche Grillabende mit Freunden und Familie verbringen - ein idyllischer Rückzugsort vom Alltag. Im Obergeschoss stehen Ihnen 3 Zimmer, ein Bad mit Wanne, Dusche und WC sowie zwei Balkone zur Verfügung. Zwei zusätzliche Räume, die als Schlafzimmer, Büro oder Hobbyraum genutzt werden können, erwarten Sie im ausgebauten Dachgeschoss. Alles in allem bietet dieses Haus eine perfekte Kombination aus Lage, Ausstattung und Komfort für eine Familie, die ein gemütliches Zuhause sucht. Eine Garage (zzgl. 20.000,00 €) rundet dieses ansprechende Immobilienangebot ab. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann kontaktieren Sie uns gerne über das Kontaktformular.

VP azonosító: 23122040 - 86156 Augsburg – Kriegshaber

## Részletes felszereltség

- ruhige, beliebte Lage
- gute Verkehrsanbindung
- gepflegter Zustand
- optimale Raumaufteilung
- ausgebauten Dachgeschoss
- Einbauküche
- Badezimmer mit Wanne, Dusche und WC
- 2 Balkone
- Terrasse
- uneinsehbarer, schön angelegter Garten
- Einzelgarage (zzgl. 20.000,00 €) mit davorliegendem Stellplatz
- voll unterkellert mit zwei beheizbaren Räumen

VP azonosító: 23122040 - 86156 Augsburg – Kriegshaber

## Minden a helyszínr?!

Diese Immobilie befindet in sich in Kriegshaber in einem gewachsenen Wohngebiet in unmittelbarer Nähe zur Universitätsklinik. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Grund- und Hauptschule, sowie Kindergarten und Krippe sind fußläufig in wenigen Minuten zu erreichen. Eine Immobilie in dieser Lage bietet innerstädtisches Wohnen mit viel Lebensqualität und eine hervorragende Anbindung. Der Oberhauser Bahnhof ist in wenigen Minuten erreichbar - dies ist vor allem für Pendler nach Donauwörth interessant. Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln - Linie 32 oder der Straßenbahn Linie 3 erreicht man in Kürze die Innenstadt von Augsburg sowie den Hauptbahnhof. Über die nahe B17 ist man in knapp 5 Minuten an der Anschlussstelle „Augsburg-West“ der A 8 München-Stuttgart.

VP azonosító: 23122040 - 86156 Augsburg – Kriegshaber

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.3.2033. Endenergiebedarf beträgt 265.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975. Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

VP azonosító: 23122040 - 86156 Augsburg – Kriegshaber

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)