

Augsburg – Lechhausen

Vollständig vermietetes und ruhig gelegenes Mehrfamilienhaus

CODICE OGGETTO: 24122082



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 995.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 303 m² • SUPERFICIE DEL TERRENO: 380 m²

CODICE OGGETTO: 24122082 - 86165 Augsburg – Lechhausen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24122082 - 86165 Augsburg – Lechhausen

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24122082	Prezzo d'acquisto	995.000 EUR
Superficie netta	ca. 303 m ²	Casa	Casa plurifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Anno di costruzione	1900	Modernizzazione / Riqualficazione	2022
		Stato dell'immobile	Curato
		Tipologia costruttiva	massiccio
		Caratteristiche	Giardino / uso comune

CODICE OGGETTO: 24122082 - 86165 Augsburg – Lechhausen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	143.60 kWh/m ² a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	17.12.2024	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1900

CODICE OGGETTO: 24122082 - 86165 Augsburg – Lechhausen

La proprietà



Capital



MAKLER-KOMPASS

HEFT 10/2023

Top-Makler Augsburg



Höchstnote für

von Poll Immobilien

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24

CODICE OGGETTO: 24122082 - 86165 Augsburg – Lechhausen

La proprietà



**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

CODICE OGGETTO: 24122082 - 86165 Augsburg – Lechhausen

Una prima impressione

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.

CODICE OGGETTO: 24122082 - 86165 Augsburg – Lechhausen

Dettagli dei servizi

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

CODICE OGGETTO: 24122082 - 86165 Augsburg – Lechhausen

Tutto sulla posizione

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.

CODICE OGGETTO: 24122082 - 86165 Augsburg – Lechhausen

Ulteriori informazioni

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.

CODICE OGGETTO: 24122082 - 86165 Augsburg – Lechhausen

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse Augusta

E-Mail: augsburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com