

Augsburg

Charmante Doppelhaushälfte in begehrter Wohnlage und ideal für Pendler

CODICE OGGETTO: 24122107

RESERVIERT

www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 499.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 110 m² • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 239 m²

CODICE OGGETTO: 24122107 - 86165 Augsburg

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

CODICE OGGETTO: 24122107 - 86165 Augsburg

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24122107	Prezzo d'acquisto	499.000 EUR
Superficie netta	ca. 110 m ²	Casa	Porzioni di bifamiliari
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	4	Modernizzazione / Riqualficazione	2024
Camere da letto	3	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	1	Superficie lorda	ca. 0 m ²
Anno di costruzione	1990	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto
Garage/Posto auto	1 x Garage		

CODICE OGGETTO: 24122107 - 86165 Augsburg

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	13.08.2024
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	117.78 kWh/m ² a
Classe di efficienza energetica	D

CODICE OGGETTO: 24122107 - 86165 Augsburg

La proprietà



www.von-poll.com



CODICE OGGETTO: 24122107 - 86165 Augsburg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24122107 - 86165 Augsburg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24122107 - 86165 Augsburg

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

VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

CODICE OGGETTO: 24122107 - 86165 Augsburg

La proprietà



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: 24122107 - 86165 Augsburg

Una prima impressione

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.

CODICE OGGETTO: 24122107 - 86165 Augsburg

Dettagli dei servizi

- 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

CODICE OGGETTO: 24122107 - 86165 Augsburg

Tutto sulla posizione

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 km². 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.

CODICE OGGETTO: 24122107 - 86165 Augsburg

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.8.2024. Endenergieverbrauch beträgt 117.78 kWh/(m²*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.

CODICE OGGETTO: 24122107 - 86165 Augsburg

Partner di contatto

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

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergasse Augusta

E-Mail: augsburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com