

Augsburg – Lechhausen

Vollständig vermietetes und ruhig gelegenes Mehrfamilienhaus

Número da propriedade: 24122082



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 995.000 EUR • ÁREA: ca. 303 m² • ÁREA DO TERRENO: 380 m²

Número da propriedade: 24122082 - 86165 Augsburg – Lechhausen

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24122082 - 86165 Augsburg – Lechhausen

Numa vista geral

Número da propriedade	24122082	Preço de compra	995.000 EUR
Área	ca. 303 m ²	Natureza	Moradia multifamiliar
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Ano de construção	1900	Modernização / Reciclagem	2022
		Tipo de construção	Sólido
		Móveis	Jardim / uso partilhado

Número da propriedade: 24122082 - 86165 Augsburg – Lechhausen

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	143.60 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	17.12.2024	Classificação energética	E
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1900

Número da propriedade: 24122082 - 86165 Augsburg – Lechhausen

O imóvel



Capital



MAKLER-KOMPASS

HEFT 10/2023

Top-Makler Augsburg



Höchstnote für

von Poll Immobilien

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24

Número da propriedade: 24122082 - 86165 Augsburg – Lechhausen

O imóvel



**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

Número da propriedade: 24122082 - 86165 Augsburg – Lechhausen

Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 24122082 - 86165 Augsburg – Lechhausen

Detalhes do equipamento

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

Número da propriedade: 24122082 - 86165 Augsburg – Lechhausen

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 24122082 - 86165 Augsburg – Lechhausen

Outras informações

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.

Número da propriedade: 24122082 - 86165 Augsburg – Lechhausen

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergasse Augsburg

E-Mail: augsburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com