

Augsburg - Lechhausen

Licht. Ruhe. Gartenglück - ein Zuhause mit besonderem Charme in Lechhausen – Kleesiedlung

Objektnummer: 26122103



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 335.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 70 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26122103 - 86167 Augsburg - Lechhausen

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Weitere Informationen**
- **Ansprechpartner**

Objektnummer: 26122103 - 86167 Augsburg - Lechhausen

Auf einen Blick

Objektnummer	26122103
Wohnfläche	ca. 70 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1997

Kaufpreis	335.000 EUR
Wohnung	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche

Objektnummer: 26122103 - 86167 Augsburg - Lechhausen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer	Endenergie-verbrauch	112.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	04.04.2028	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1997

Objektnummer: 26122103 - 86167 Augsburg - Lechhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 26122103 - 86167 Augsburg - Lechhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 26122103 - 86167 Augsburg - Lechhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 26122103 - 86167 Augsburg - Lechhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 26122103 - 86167 Augsburg - Lechhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 26122103 - 86167 Augsburg - Lechhausen

Die Immobilie

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 Bäcker-gasse | 86150 Augsburg | augsburg@von-poll.com

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com/augsburg

Capital



MAKLER-KOMPASS
WOHNEN

Top-Makler Augsburg



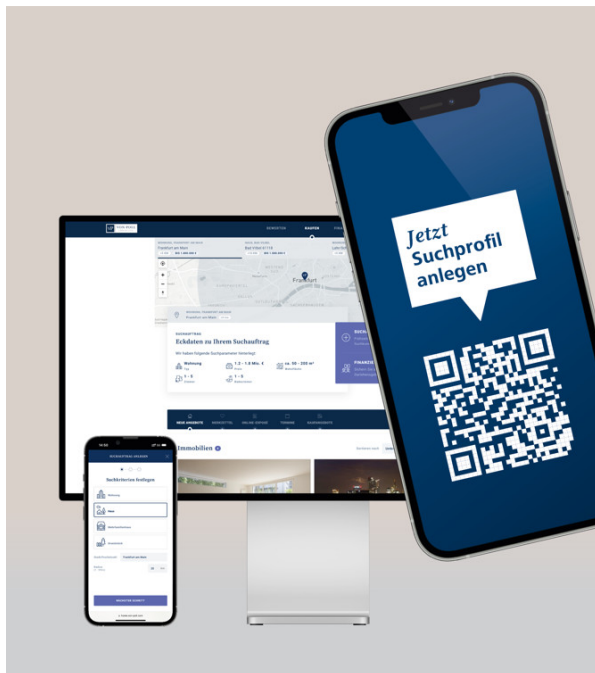
Höchstnote für
von Poll Immobilien

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25
GÜLTIG BIS: 10/26

Objektnummer: 26122103 - 86167 Augsburg - Lechhausen

Die Immobilie



The advertisement features a desktop monitor, a smartphone, and a tablet displaying the Von Poll Immobilien website. The tablet prominently shows a QR code and the text "Jetzt Suchprofil anlegen".

**VON POLL
IMMOBILIEN**

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Objektnummer: 26122103 - 86167 Augsburg - Lechhausen

Ein erster Eindruck

Ankommen und wohlfühlen - diese charmante 3-Zimmer-Gartenwohnung in guter und zugleich angenehm ruhiger Lage von Augsburg vereint komfortables Wohnen mit einem besonderen Plus an Lebensqualität: einem eigenen, ca. 140 m² großen Garten. Bodentiefe Fenster sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine schöne Verbindung zwischen dem großzügigen Wohn- und Außenbereich.

Von der Terrasse gelangen Sie direkt in den liebevoll und zugleich pflegeleicht angelegten Garten, der attraktiv ums Eck verläuft. Hier stehen Ihnen zahlreiche Möglichkeiten zur Verfügung, ob zum Entspannen in der Sonne, für gesellige Stunden mit Familie und Freunden oder als private grüne Rückzugsoase. Ein praktisches Gartenhaus bietet zusätzlichen Stauraum.

Der gut geschnittene Grundriss umfasst neben dem Wohnbereich zwei weitere Zimmer, die flexibel als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Die separate Küche ist mit einer funktionellen Einbauküche ausgestattet und fügt sich harmonisch in das Raumangebot ein.

Für zusätzlichen Komfort stehen zwei Tiefgaragenstellplätze zur Verfügung, die optional mit der Wohnung erworben werden können. So ist auch für eine komfortable und sichere Parksituation bestens gesorgt.

Ob zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage – diese Gartenwohnung bietet eine gelungene Kombination aus ruhigem Wohnen, durchdachter Raumaufteilung und einem außergewöhnlich großzügigen privaten Außenbereich. Ein Zuhause für alle, die nicht nur vier Wände, sondern ein besonderes Wohngefühl suchen.

Objektnummer: 26122103 - 86167 Augsburg - Lechhausen

Ausstattung und Details

- attraktive Lage
- gut geschnittener Grundriss
- Einbauküche
- hochwertige Ausstattung
- Garten mit Gartenhaus
- kleiner Teich
- Fußbodenheizung
- Kellerabteil mit Stromanschluss
- 2 Tiefgaragenstellplätze zzgl. 40.000,--€
- ab sofort bezugsbereit

Objektnummer: 26122103 - 86167 Augsburg - Lechhausen

Alles zum Standort

Augsburg-Lechhausen ist ein lebendiger und beliebter Stadtteil im Nordosten der Stadt und liegt östlich des Lechs, nur etwa 2 km von der Augsburger Innenstadt entfernt. Durch die unmittelbare Nähe zur Innenstadt verbindet Lechhausen die Vorteile eines urbanen Wohnstandorts mit einem vielseitigen Wohn- und Lebensumfeld. Der Stadtteil verfügt über eine gewachsene Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Geschäften, Restaurants, Cafés sowie Schulen, Kindergärten und Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Lechhausen ist zudem hervorragend an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Mehrere Straßenbahn- und Buslinien ermöglichen eine schnelle und unkomplizierte Verbindung in die Augsburger Innenstadt sowie zu weiteren wichtigen Zielen innerhalb des Stadtgebiets. Auch für den Individualverkehr bietet der Stadtteil eine gute Anbindung: Über die nahegelegenen Bundesstraßen und Autobahnanschlüsse sind die umliegenden Regionen sowie die überregionalen Verkehrswege schnell erreichbar. Dadurch ist Lechhausen insbesondere für Berufspendler attraktiv.

Neben der guten Verkehrsanbindung zeichnet sich der Stadtteil durch seine Nähe zum Lech und zu verschiedenen Grün- und Erholungsflächen aus. Spazier- und Radwege entlang des Lechs bieten Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung und schaffen einen angenehmen Ausgleich zum urbanen Umfeld. Die Kombination aus kurzen Wegen in die Innenstadt, einer umfassenden Infrastruktur, guter Verkehrsanbindung und vielfältigen Naherholungsmöglichkeiten macht Augsburg-Lechhausen zu einem attraktiven Wohnstandort.

Objektnummer: 26122103 - 86167 Augsburg - Lechhausen

Weitere Informationen

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Objektnummer: 26122103 - 86167 Augsburg - Lechhausen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse, 86150 Augsburg

Tel.: +49 821 - 50 89 062 1

E-Mail: augsburg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com