

Augsburg

Doppelhaushälfte in beliebter Lage

Objektnummer: 26122013



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 420.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 85 m² • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 424 m²

Objektnummer: 26122013 - 86199 Augsburg

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

Objektnummer: 26122013 - 86199 Augsburg

Auf einen Blick

| | | | |
|--------------|-----------------------|-------------|---|
| Objektnummer | 26122013 | Kaufpreis | 420.000 EUR |
| Wohnfläche | ca. 85 m ² | Haus | Doppelhaushälfte |
| Dachform | Satteldach | Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises. |
| Zimmer | 3 | Bauweise | Massiv |
| Schlafzimmer | 2 | Ausstattung | Terrasse, Gäste- WC, Einbauküche |
| Badezimmer | 1 | | |
| Baujahr | 1930 | | |
| Stellplatz | 1 x Garage | | |

Objektnummer: 26122013 - 86199 Augsburg

Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|-------------------------------|----------------|--------------------------------|-----------------------------|
| Heizungsart | Zentralheizung | Energieausweis | BEDARF |
| Wesentlicher Energieträger | Öl | Endenergiebedarf | 436.00 kWh/m ² a |
| Energieausweis gültig bis | 16.02.2036 | Energie- Effizienzklasse | H |
| Befeuernng | Öl | Baujahr laut Energieausweis | 1930 |

Objektnummer: 26122013 - 86199 Augsburg

Die Immobilie



Objektnummer: 26122013 - 86199 Augsburg

Die Immobilie



Objektnummer: 26122013 - 86199 Augsburg

Die Immobilie



VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Objektnummer: 26122013 - 86199 Augsburg

Die Immobilie



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

Objektnummer: 26122013 - 86199 Augsburg

Ein erster Eindruck

Diese Doppelhaushälfte in ruhiger Wohnlage bietet einen gemütlichen Wohncharakter mit einem gut geschnittenen, funktionalen Grundriss. Die Raumaufteilung eignet sich sowohl für Paare als auch für kleine Familien. Ein gepflegter Gartenbereich schafft einen zusätzlichen Rückzugsort im Außenbereich und ergänzt das Haus harmonisch.

Im Erdgeschoss stehen ein Wohnzimmer und ein Esszimmer mit separater Küche zur Verfügung, wodurch die Wohnbereiche klar voneinander getrennt sind. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne, einer Dusche und einem WC ausgestattet.

Im Dachgeschoss befinden sich zwei Zimmer, die sich flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen lassen.

Das Haus bietet im Untergeschoss praktische Nutz- und Abstellflächen.

Ein zusätzlicher Mehrwert ergibt sich durch das bestehende Erweiterungspotenzial: Ein Anbau ist bereits genehmigt und ermöglicht die Schaffung weiterer Wohnfläche nach individuellen Bedürfnissen.

Eine Garage ist vorhanden und ergänzt das Angebot in funktionaler Weise.

Objektnummer: 26122013 - 86199 Augsburg

Ausstattung und Details

- beliebte Lage
- Einbauküche
- Badezimmer mit Wanne, Dusche und WC
- Terrasse
- Anbau möglich (bereits genehmigt)
- Garage
- Schuppen

Objektnummer: 26122013 - 86199 Augsburg

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich im beliebten Augsburger Stadtteil Göggingen. Das Umfeld ist geprägt von gewachsener Wohnbebauung und einer sehr guten städtischen Infrastruktur.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken sowie Schulen und Kindergärten sind bequem erreichbar. Zudem befindet sich am Ende der Straße eine Kita sowie ein Kindergarten, was die Lage besonders familienfreundlich macht. Die Augsburger Innenstadt ist sowohl mit dem öffentlichen Nahverkehr als auch mit dem Auto zügig angebunden. Durch die gute Anbindung an die B17 sowie die A8 ist eine schnelle Erreichbarkeit des gesamten Stadtgebiets, des Umlands sowie der Metropolregion München gewährleistet. Städte wie München, Ulm und Stuttgart sind über die A8 komfortabel erreichbar.

Nahegelegene Grün- und Erholungsflächen sowie die unmittelbare Nähe zur Wertach mit ihren attraktiven Spazier- und Radwegen verleihen der Lage einen hohen Wohn- und Freizeitwert und verbinden urbanes Leben mit vielfältigen Erholungsmöglichkeiten.

Ein besonderer Mehrwert ist der unverbaubare Westblick auf das Schloss Wellenburg sowie die westlich gelegenen Wälder, der der Immobilie eine außergewöhnliche Atmosphäre verleiht.

Objektnummer: 26122013 - 86199 Augsburg

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 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 vorbehalten 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: 26122013 - 86199 Augsburg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergergasse, 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