

Augsburg - Lechhausen

Traumwohnung auf zwei Ebenen mit Geschichte und Charakter

Objektnummer: 26122050



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 360.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 73 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26122050 - 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: 26122050 - 86167 Augsburg - Lechhausen

Auf einen Blick

Objektnummer	26122050	Kaufpreis	360.000 EUR
Wohnfläche	ca. 73 m²	Wohnung	Maisonette
Zimmer	3	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	2		
Badezimmer	1		
Baujahr	1940	Bauweise	Massiv
Stellplatz	1 x Freiplatz	Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26122050 - 86167 Augsburg - Lechhausen

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas	Energieinformationen	VERBRAUCH
Energieausweis gültig bis	22.05.2028	Endenergieverbrauch	126.20 kWh/m²a
Befuerung	Gas	Energie-Effizienzklasse	D
		Baujahr laut Energieausweis	1940

Objektnummer: 26122050 - 86167 Augsburg - Lechhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 26122050 - 86167 Augsburg - Lechhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 26122050 - 86167 Augsburg - Lechhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 26122050 - 86167 Augsburg - Lechhausen

Die Immobilie



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

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

Objektnummer: 26122050 - 86167 Augsburg - Lechhausen

Die Immobilie



VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Objektnummer: 26122050 - 86167 Augsburg - Lechhausen

Ein erster Eindruck

Wohnen mit Stil und Geschichte.

Diese außergewöhnliche Maisonette-Wohnung vereint den Charme der Vorkriegsarchitektur mit dem komfortablen Wohnen auf zwei Ebenen. Die Immobilie verfügt über eine charakterstarke Bausubstanz mit soliden Decken, großzügigen Raumhöhen und dem typischen Flair der klassischen Augsburger Wohnbauweise.

Auf einer Wohnfläche von 73 m² verteilen sich drei Zimmer klug und funktional über zwei Stockwerke – ideal als gemütliches Stadtdomizil für Singles, Paare oder kleine Familien, die individuelles Wohnen zu schätzen wissen. Das Maisonette-Konzept sorgt für eine natürliche Trennung von Wohn- und Schlafbereich und vermittelt das einzigartige Gefühl eines eigenen kleinen Hauses innerhalb eines Mehrfamilienhauses.

Der Balkon in Westausrichtung lädt zum Entspannen, Frühstücken oder zu romantischen Sommerabenden bei Sonnenuntergang ein und erweitert den Wohnraum nach außen.

Im Untergeschoss des Hauses steht Ihnen ein abgeschlossenes Kellerabteil zur Verfügung.

Ein Außenstellplatz rundet dieses ansprechende Immobilienangebot ab.

Objektnummer: 26122050 - 86167 Augsburg - Lechhausen

Ausstattung und Details

- zentrale Lage
- 3. OG
- ideale Raumaufteilung
- über 2 Etagen
- lichtdurchflutete Räumlichkeiten
- Einbauküche
- gemütliche Wohnatmosphäre
- Balkon
- Außenstellplatz
- vermietet seit 2021: 845,00 € kalt

Objektnummer: 26122050 - 86167 Augsburg - Lechhausen

Alles zum Standort

Das Komponistenviertel: Wohnen mit Flair

Das Komponistenviertel in Augsburg-Lechhausen gehört zu den beliebtesten und gefragtesten Wohnlagen des Stadtteils. Die stimmungsvolle Namensgebung der Straßen – nach berühmten Komponisten wie Schubert, Mozart oder Beethoven – prägt den Charakter dieses gewachsenen Wohnviertels mit seinem grünen, ruhigen Ambiente.

Der Stadtteil befindet sich im Nordosten von Augsburg und zeichnet sich durch seine verkehrsgünstige sowie zugleich lebenswerte Lage aus. Geografisch liegt Lechhausen auf der rechten Seite des Lechs und ist nur etwa zwei Kilometer von der Augsburger Innenstadt entfernt. Besonders hervorzuheben ist die hervorragende Verkehrsanbindung: Über die nahegelegene Anschlussstelle Augsburg-Ost besteht eine schnelle Anbindung an die Autobahn Richtung München, was den Standort insbesondere für Pendler äußerst attraktiv macht. Diese Nähe zum Zentrum sowie die gute Erreichbarkeit verbinden urbanes Wohnen mit einer angenehmen und ruhigen Wohnumgebung.

Ihre Vorteile in der Nachbarschaft:

- Ruhige, familienfreundliche Wohnlage im grünen Stadtteil Lechhausen
- Nahversorgung – Supermärkte, Bäcker, Apotheken und Alltagsgeschäfte in unmittelbarer Nähe
- Hervorragende ÖPNV-Anbindung – schnelle Verbindungen in die Augsburger Innenstadt
- Grünflächen und Parks für Erholung und Freizeitgestaltung
- Schulen, Kitas und Bildungseinrichtungen im nahen Umfeld
- Gute Verkehrsanbindung an das Augsburger Stadtgebiet und die Autobahn

Lechhausen hat sich in den vergangenen Jahren zunehmend zu einem aufstrebenden und beliebten Stadtteil entwickelt, in dem Investments in Immobilien nachweislich an Wert gewinnen.

Objektnummer: 26122050 - 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 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.

Objektnummer: 26122050 - 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