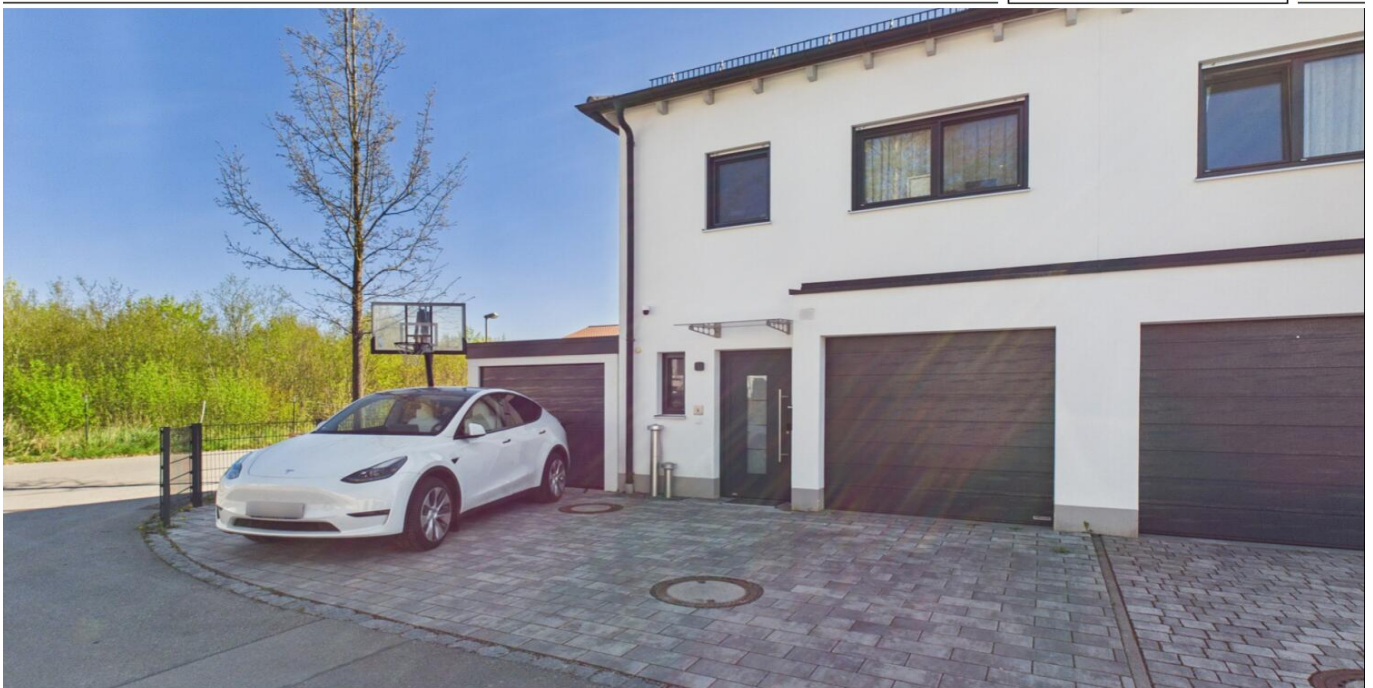


Augsburg / Göggingen

Modernes Familienhaus mit Wintergarten, 3 Bädern in ruhiger Lage

Objektnummer: 26122052



www.von-poll.com

MIETPREIS: 2.200 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 148 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 316 m²

Objektnummer: 26122052 - 86199 Augsburg / Göggingen

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

Objektnummer: 26122052 - 86199 Augsburg / Göggingen

Auf einen Blick

Objektnummer	26122052	Mietpreis	2.200 EUR
Wohnfläche	ca. 148 m ²	Nebenkosten	220 EUR
Dachform	Walmdach	Haustyp	Reiheneckhaus
Zimmer	5	Zustand der Immobilie	neuwertig
Schlafzimmer	3	Bauweise	Massiv
Badezimmer	3	Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche
Baujahr	2020		
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage		

Objektnummer: 26122052 - 86199 Augsburg / Göggingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	30.70 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	16.09.2030	Energie-Effizienzklasse	A
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2020

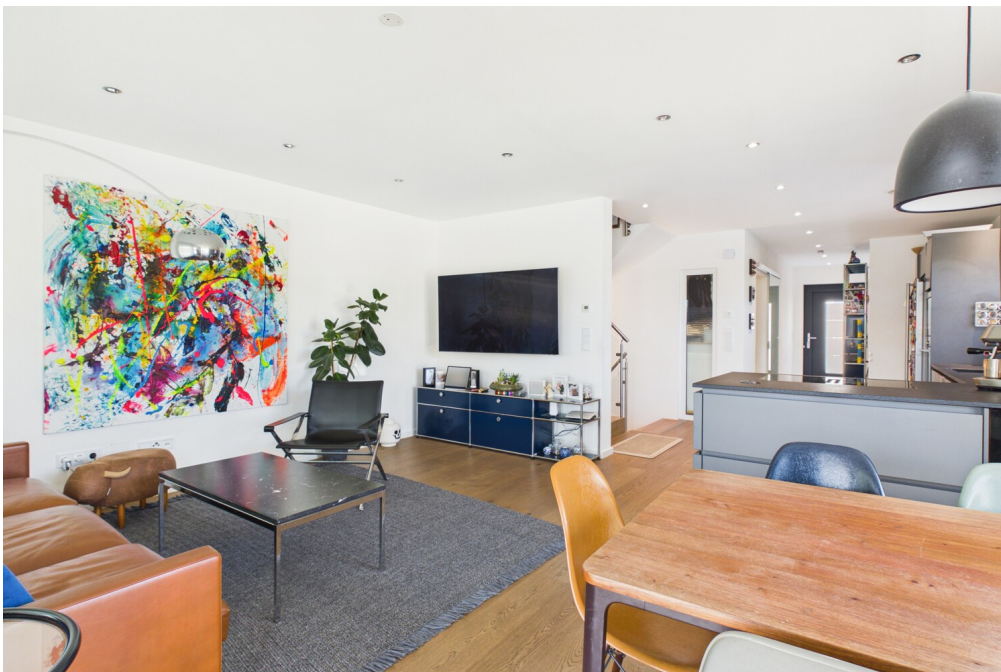
Objektnummer: 26122052 - 86199 Augsburg / Göggingen

Die Immobilie



Objektnummer: 26122052 - 86199 Augsburg / Göggingen

Die Immobilie



Objektnummer: 26122052 - 86199 Augsburg / Göggingen

Die Immobilie



Objektnummer: 26122052 - 86199 Augsburg / Göggingen

Die Immobilie



Objektnummer: 26122052 - 86199 Augsburg / Göggingen

Die Immobilie



Objektnummer: 26122052 - 86199 Augsburg / Göggingen

Die Immobilie



Objektnummer: 26122052 - 86199 Augsburg / Göggingen

Die Immobilie



VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Objektnummer: 26122052 - 86199 Augsburg / Göggingen

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

Objektnummer: 26122052 - 86199 Augsburg / Göggingen

Ein erster Eindruck

Dieses moderne Reiheneckhaus, erbaut im Jahr 2020, vereint gehobenen Wohnkomfort mit zeitgemäßer Ausstattung und präsentiert sich in neuwertigem Zustand. Die Immobilie befindet sich in einer begehrten, ruhigen Wohngegend innerhalb einer verkehrsberuhigten Zone.

Mit einer Wohnfläche von ca. 148 m² auf einem ca. 316 m² großen Grundstück bietet das Haus genügend Platz für individuelle Wohnbedürfnisse und überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung.

Das Haus verfügt über insgesamt fünf Zimmer, darunter drei Schlafzimmer, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnen. Drei Badezimmer sorgen für ausreichend Komfort im Alltag. Die moderne Fußbodenheizung gewährleistet eine angenehme Wärmeverteilung im gesamten Haus. Die Ausstattung besticht durch hochwertige Komponenten sowie ein anspruchsvolles Design.

Die offene, hochwertige Einbauküche erfüllt höchste Ansprüche für eine praktische und stilvolle Nutzung. Der angrenzende Wohn- und Essbereich ermöglicht einen direkten Zugang zum gepflegten Garten sowie zum großzügigen Wintergarten mit Heizstrahlern. In dieser Erweiterung des Wohnzimmers kann die Familie ideal gesellige Stunden zu jeder Jahreszeit verbringen.

Ein komfortabler, geräumiger Hobbyraum im Keller ist vielseitig nutzbar, z. B. als zweites Wohnzimmer, Fitnessraum oder als Spielzimmer.

Eine Garage mit Wall-Box sowie zusätzliche Stellflächen vorm Haus bieten ausreichend Platz für Fahrzeuge. Die Immobilie ist mit Solarthermie ausgestattet und unterstützt damit eine nachhaltige Energieversorgung.

Die Badezimmer sind modern gestaltet, mit bodengleichen Duschen, Dusch-WC's sowie im OG zusätzlich mit einer Badewanne und hochwertigen Armaturen.

Das Haus ist ab dem 15.07.2026 bezugsfrei. Es besteht ein befristeter Mietvertrag auf drei Jahre, optional auf fünf Jahre verlängerbar. Ebenso besteht die Option, die Immobilie möbliert zu übernehmen.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieses ansprechenden Wohnobjekts.

Objektnummer: 26122052 - 86199 Augsburg / Göggingen

Ausstattung und Details

- beliebtes ruhiges Wohngebiet
- verkehrsberuhigte Zone
- gute Raumaufteilung
- hochwertige Einbauküche
- Fußbodenheizung
- Eichenparkett im EG, OG und DG
- Gäste-WC mit Dusche im EG
- Bad en Suite mit Dusche und Wanne
- Bad mit Dusche
- Dusch-WC's
- elektrische Jalousien
- Kunststofffenster 3-fach verglast
- Lüftungsanlage
- Fingerprint
- Video-Gegensprechanlage
- eingewachsener Garten
- Wintergarten mit Heizstrahlern
- Garage mit Wall-Box
- Solarthermie
- bezugsfrei ab 15.07.2026
- optional möbliert
- befristeter Mietvertrag 3 Jahre
(optional 2 weitere Jahre)

Objektnummer: 26122052 - 86199 Augsburg / Göggingen

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in begehrter Wohnlage im Augsburger Stadtteil Göggingen, der für seine harmonische Verbindung aus urbanem Komfort und naturnahem Wohnen bekannt ist. Gepflegte Wohnstraßen, viel Grün und eine gewachsene Nachbarschaft prägen das attraktive Umfeld und sorgen für ein angenehmes Wohngefühl.

Die Innenstadt von Augsburg ist in kurzer Zeit sowohl mit dem Auto als auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Eine sehr gute Anbindung an das Verkehrsnetz ist durch nahegelegene Straßenbahn- und Buslinien sowie die B17 und die Autobahn A8 (München–Stuttgart) gewährleistet, wodurch auch Pendler von optimalen Verbindungen profitieren.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs – darunter Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken sowie Kindergärten und Schulen – befinden sich in komfortabler Reichweite und unterstreichen die hohe Alltagstauglichkeit dieses Standorts. Ergänzt wird das Angebot durch eine vielfältige Auswahl an Restaurants, Cafés und Dienstleistern.

Besonders hervorzuheben ist der hohe Freizeit- und Erholungswert: Weitläufige Grünanlagen, die Wertachauen sowie der nahegelegene Gögginger Park bieten ideale Möglichkeiten für Spaziergänge, sportliche Aktivitäten oder entspannte Stunden im Freien. Auch das architektonisch beeindruckende Kurhaus Göggingen bereichert den Stadtteil mit einem abwechslungsreichen Kulturangebot.

Die Lage vereint auf gelungene Weise Lebensqualität, Infrastruktur und Naturnähe.

Objektnummer: 26122052 - 86199 Augsburg / Göggingen

Sonstige Angaben

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: 26122052 - 86199 Augsburg / Göggingen

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