

**Augsburg**

# RESERVIERT: Charmantes Einfamilienhaus mit großem Grundstück in ruhiger Sackgassenlage

**Objektnummer: 26122009**



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 650.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 105 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 829 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26122009 - 86165 Augsburg**

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

Objektnummer: 26122009 - 86165 Augsburg

## Auf einen Blick

Objektnummer	26122009	Kaufpreis	650.000 EUR
Wohnfläche	ca. 105 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4		
Schlafzimmer	3		
Badezimmer	1		
Baujahr	1962	Modernisierung / Sanierung	2019
Stellplatz	1 x Garage	Zustand der Immobilie	gepflegt
		Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

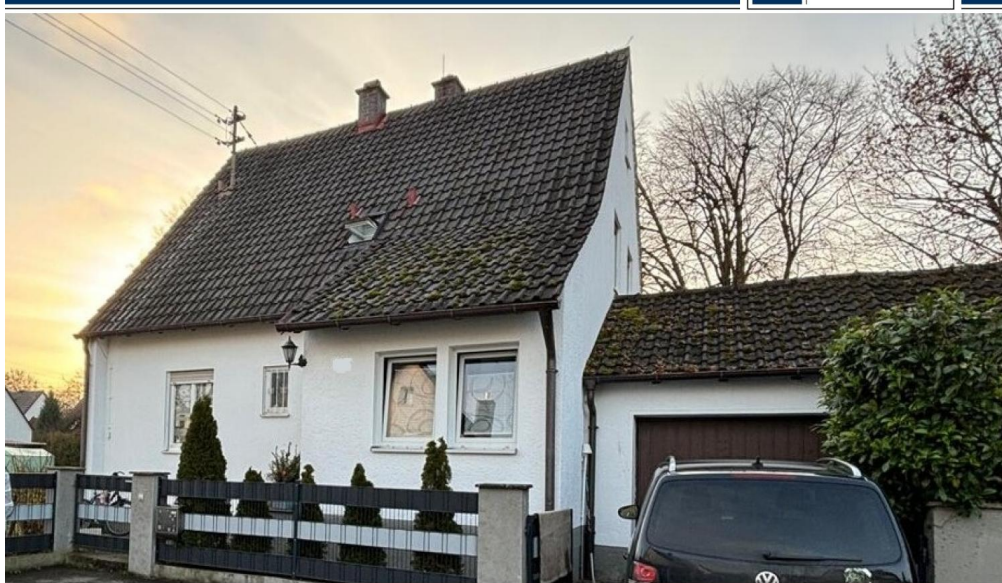
**Objektnummer: 26122009 - 86165 Augsburg**

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	285.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	22.03.2028	Energie-Effizienzklasse	H
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1962

Objektnummer: 26122009 - 86165 Augsburg

## Die Immobilie



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



Objektnummer: 26122009 - 86165 Augsburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26122009 - 86165 Augsburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26122009 - 86165 Augsburg

## Die Immobilie



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre Immobilie.*

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Jetzt  
Suchprofil  
anlegen

Suchkriterien festlegen

Erklären Sie Ihrem Suchprofil

Immobilien

Objektnummer: 26122009 - 86165 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](mailto:augsburg@von-poll.com)

**Objektnummer: 26122009 - 86165 Augsburg**

## Ein erster Eindruck

Dieses renovierungsbedürftige Einfamilienhaus befindet sich auf einem großzügigen Grundstück in besonders ruhiger und begehrter Lage am Ende einer Sackgasse. Die Umgebung ist geprägt von Einfamilienhäusern und viel Grün – ideal für Familien, Ruhesuchende oder Bauherren mit Weitblick.

Das bestehende Wohnhaus bietet eine solide Basis und viel Potenzial zur individuellen Gestaltung nach eigenen Vorstellungen. Ob behutsame Modernisierung oder umfassende Renovierung – hier können Wohnträume verwirklicht werden.

Das Wohnzimmer bildet den zentralen Mittelpunkt des Hauses und verfügt über einen direkten Zugang zur Terrasse und in den Garten. Ergänzt wird diese Ebene durch ein zusätzliches Zimmer, eine separate Küche mit Speisekammer sowie ein Gäste-WC.

Im Obergeschoss stehen Ihnen zwei Zimmer sowie ein Bad zur Verfügung. Praktische Abstellflächen und ein Hobbyraum befinden sich im Untergeschoss; eine Garage rundet das Angebot ab.

Ein besonderes Highlight ist das große Grundstück.

Die Lage am Ende der Sackgasse garantiert ein hohes Maß an Ruhe, Privatsphäre und Sicherheit – ideal für Kinder und entspannte Wohnqualität ohne Durchgangsverkehr.

Diese Immobilie bietet eine seltene Kombination aus Ruhe, Grundstücksgröße und Entwicklungspotenzial – eine attraktive Gelegenheit für alle, die Raum für Ideen und Zukunftspläne suchen.

**Objektnummer: 26122009 - 86165 Augsburg**

## Ausstattung und Details

- ruhige und familienfreundliche Sackgassenlage
- großes Grundstück
- renovierungsbedürftiges Einfamilienhaus mit viel Potenzial
- optimale Raumaufteilung
- Terrasse mit großem Garten
- Garage
- voll unterkellert
- vielfältige Nutzungsmöglichkeiten

**Objektnummer: 26122009 - 86165 Augsburg**

## Alles zum Standort

Diese Immobilie befindet sich im Augsburger Stadtteil Lechhausen, einem gewachsenen und beliebten Wohngebiet.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie weitere Dienstleister sind in kurzer Entfernung erreichbar. Kindergärten, Schulen und Freizeiteinrichtungen befinden sich ebenfalls in der näheren Umgebung und unterstreichen die Attraktivität des Stadtteils – insbesondere für Familien.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut:

Buslinien ermöglichen eine schnelle und komfortable Verbindung in die Augsburger Innenstadt sowie in weitere Stadtteile.

Auch mit dem Pkw ist die Lage optimal angebunden – die Bundesstraßen B 2 und B 17 sind zügig erreichbar, ebenso die Autobahn A 8 (München–Stuttgart).

Zahlreiche Grün- und Naherholungsflächen in der Umgebung laden zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und erholsamen Stunden im Freien ein und bieten einen hohen Freizeitwert.

**Objektnummer: 26122009 - 86165 Augsburg**

## 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: 26122009 - 86165 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](mailto:augsburg@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)