

Augsburg

RESERVIERT: Einfamilienhaus in ruhiger Lage mit Wintergarten und Feldblick

Property ID: 26122039

RESERVIERT



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 590.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 152,66 m² • ROOMS: 6.5 • LAND AREA: 375 m²

Property ID: 26122039 - 86165 Augsburg

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID: 26122039 - 86165 Augsburg

At a glance

Property ID	26122039	Purchase Price	590.000 EUR
Living Space	ca. 152,66 m²	House	Single-family house / Detached house
Roof Type	Gabled roof	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	6.5	Construction method	Solid
Bedrooms	4	Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen
Bathrooms	2		
Year of construction	1976		
Type of parking	1 x Garage		

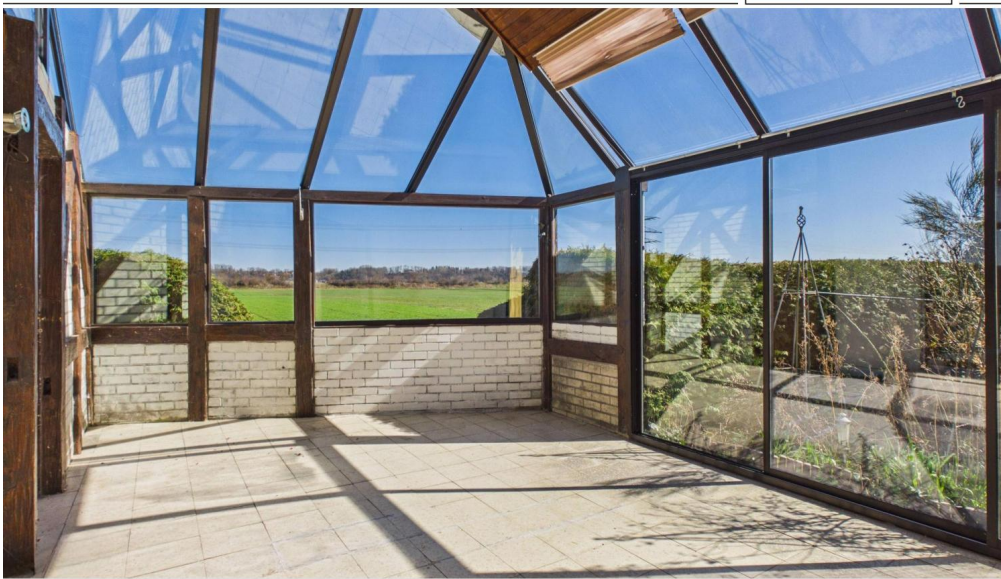
Property ID: 26122039 - 86165 Augsburg

Energy Data

Energy Source	Oil	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	18.01.2036	Final Energy Demand	271.10 kWh/m²a
Power Source	Oil	Energy efficiency class	H
		Year of construction according to energy certificate	1976

Property ID: 26122039 - 86165 Augsburg

The property



www.von-poll.com



Property ID: 26122039 - 86165 Augsburg

The property



Property ID: 26122039 - 86165 Augsburg

The property



Property ID: 26122039 - 86165 Augsburg

The property



Property ID: 26122039 - 86165 Augsburg

The property



Property ID: 26122039 - 86165 Augsburg

The property



Property ID: 26122039 - 86165 Augsburg

The property



**VP VON POLL
IMMOBILIEN**

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

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

Property ID: 26122039 - 86165 Augsburg

The property



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 Bäckergasse | 86150 Augsburg | augsburg@von-poll.com

Property ID: 26122039 - 86165 Augsburg

A first impression

Dieses Einfamilienhaus befindet sich in einem ruhigen und familienfreundlichen Wohngebiet von Augsburg und vereint Privatsphäre sowie eine naturnahe Lage auf angenehme Weise. Mit einer Wohnfläche von ca. 150 m² und einem Grundstück von etwa 375 m² bietet die Immobilie viel Raum für individuelle Entfaltung und ein komfortables Familienleben.

Besonders hervorzuheben ist die Lage in zweiter Reihe mit anteiliger privater Zufahrt, die ein hohes Maß an Ruhe und Rückzugsmöglichkeiten gewährleistet.

Im Erdgeschoss erwarten Sie ein Gästebad, die Küche sowie drei großzügige Räumlichkeiten mit direktem Zugang zum gemütlichen Wintergarten.

Das Obergeschoss bietet ein weiteres voll ausgestattetes Badezimmer sowie vier Zimmer, die sich flexibel und ganz nach den persönlichen Bedürfnissen gestalten lassen.

Der Garten in Verbindung mit dem Wintergarten lädt zu jeder Jahreszeit zum Verweilen ein und bietet einen idealen Rückzugsort für entspannte Stunden. Ein besonderes Highlight ist der freie Blick in die angrenzenden Felder, der eine angenehme Weite vermittelt und für eine ruhige, erholsame Atmosphäre sorgt.

Es ist zu beachten, dass das Haus einen gewissen Renovierungsbedarf aufweist, was jedoch gleichzeitig die attraktive Möglichkeit bietet, die Immobilie ganz nach den eigenen Vorstellungen und Wünschen zu gestalten und ihr eine persönliche Note zu verleihen.

Property ID: 26122039 - 86165 Augsburg

Details of amenities

- sofort bezugsfrei
- ruhige, familienfreundliche Lage
- zweite Reihe mit anteiliger privater Zufahrt
- optimale Raumaufteilung
- 2 Bäder
- Wintergarten
- Feldblick
- Renovierungsbedarf mit Potenzial

Property ID: 26122039 - 86165 Augsburg

All about the location

Die Immobilie befindet sich in Augsburger-Lechhausen, einem gewachsenen und familienfreundlichen Wohngebiet.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Bäckereien, Apotheken sowie Ärzte sind in der näheren Umgebung vorhanden und bequem erreichbar. Auch Kindergärten und Schulen sind in Kürze zu erreichen und tragen zur hohen Wohnqualität bei.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr hervorragend und ermöglicht eine unkomplizierte Verbindung in die Augsburger Innenstadt sowie in die umliegenden Stadtteile. Darüber hinaus sind die Bundesstraße B2 sowie die Bundesstraße B300 in wenigen Minuten erreichbar und bieten eine zügige Anbindung an die Autobahn A8 in Richtung München und Stuttgart.

Für Freizeit und Erholung stehen nahegelegene Grünflächen sowie Spazier- und Radwege zur Verfügung. Die teilweise angrenzenden Felder und Freiflächen unterstreichen den naturnahen Charakter der Lage und sorgen für ein angenehmes Maß an Ruhe.

Property ID: 26122039 - 86165 Augsburg

Other information

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.

Property ID: 26122039 - 86165 Augsburg

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse, 86150 Augsburg

Tel.: +49 821 - 50 89 062 1

E-Mail: augsburg@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com