

Augsburg

Doppelhaushälfte in beliebter Lage

Property ID: 26122013



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 420.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 85 m² • ROOMS: 3 • LAND AREA: 424 m²

Property ID: 26122013 - 86199 Augsburg

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

Property ID: 26122013 - 86199 Augsburg

At a glance

Property ID	26122013	Purchase Price	420.000 EUR
Living Space	ca. 85 m ²	Commission	Buyers Commission 3,57 % (incl. VAT)
Roof Type	Gabled roof	Construction method	Solid
Rooms	3	Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen
Bedrooms	2		
Bathrooms	1		
Year of construction	1930		
Type of parking	1 x Garage		

Property ID: 26122013 - 86199 Augsburg

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	436.00 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	16.02.2036	Energy efficiency class	H
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1930

Property ID: 26122013 - 86199 Augsburg

The property



Property ID: 26122013 - 86199 Augsburg

The property



Property ID: 26122013 - 86199 Augsburg

The property



VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Property ID: 26122013 - 86199 Augsburg

The property



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

Property ID: 26122013 - 86199 Augsburg

A first impression

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.

Property ID: 26122013 - 86199 Augsburg

Details of amenities

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

Property ID: 26122013 - 86199 Augsburg

All about the location

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.

Property ID: 26122013 - 86199 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: 26122013 - 86199 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