

Augsburg

RESERVIERT: Einfamilienhaus in ruhiger Lage mit Wintergarten und Feldblick

Número de propiedad: 26122039

RESERVIERT



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 590.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 152,66 m² • HABITACIONES: 6.5 •
SUPERFICIE DEL TERRENO: 375 m²

Número de propiedad: 26122039 - 86165 Augsburg

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 26122039 - 86165 Augsburg

De un vistazo

| | | | |
|----------------------|---------------------------|------------------------|---|
| Número de propiedad | 26122039 | Precio de compra | 590.000 EUR |
| Superficie habitable | ca. 152,66 m ² | Casa | Casa unifamiliar |
| Tipo de techo | Techo a dos aguas | Comisión | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Habitaciones | 6.5 | Método de construcción | Sólido |
| Dormitorios | 4 | Características | Terraza, WC para invitados, Cocina empotrada |
| Baños | 2 | | |
| Año de construcción | 1976 | | |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Garaje | | |

Número de propiedad: 26122039 - 86165 Augsburg

Datos energéticos

| | | | |
|-------------------------------------|------------|---|-----------------------------|
| Fuente de energía | Aceite | Certificado energético | Certificado energético |
| Certificado energético válido hasta | 18.01.2036 | Demanda de energía final | 271.10 kWh/m ² a |
| Fuente de energía | Aceite | Clase de eficiencia energética | H |
| | | Año de construcción según el certificado energético | 1976 |

Número de propiedad: 26122039 - 86165 Augsburg

La propiedad



www.von-poll.com



Número de propiedad: 26122039 - 86165 Augsburg

La propiedad



Número de propiedad: 26122039 - 86165 Augsburg

La propiedad



Número de propiedad: 26122039 - 86165 Augsburg

La propiedad



Número de propiedad: 26122039 - 86165 Augsburg

La propiedad



Número de propiedad: 26122039 - 86165 Augsburg

La propiedad



Número de propiedad: 26122039 - 86165 Augsburg

La propiedad



**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

Número de propiedad: 26122039 - 86165 Augsburg

La propiedad



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

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com/augsburg

Número de propiedad: 26122039 - 86165 Augsburg

Una primera impresión

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.

Número de propiedad: 26122039 - 86165 Augsburg

Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 26122039 - 86165 Augsburg

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 26122039 - 86165 Augsburg

Otros datos

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.

Número de propiedad: 26122039 - 86165 Augsburg

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergasse, 86150 Augsburg

Tel.: +49 821 - 50 89 062 1

E-Mail: augsburg@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com