

Augsburg – Oberhausen

## 4-Zimmerwohnung mit Balkon in zentraler Lage

*Número de propiedad: 25122051*



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

PRECIO DE COMPRA: 265.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 82,26 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4

Número de propiedad: 25122051 - 86154 Augsburg – Oberhausen

- 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: 25122051 - 86154 Augsburg – Oberhausen

## De un vistazo

|                      |                               |
|----------------------|-------------------------------|
| Número de propiedad  | 25122051                      |
| Superficie habitable | ca. 82,26 m <sup>2</sup>      |
| Piso                 | 1                             |
| Habitaciones         | 4                             |
| Dormitorios          | 3                             |
| Baños                | 1                             |
| Año de construcción  | 1963                          |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Garaje, 10000 EUR (Venta) |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 265.000 EUR                                                               |
| Piso                   | Piso                                                                      |
| Comisión               | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Método de construcción | Sólido                                                                    |
| Características        | Balcón                                                                    |

Número de propiedad: 25122051 - 86154 Augsburg – Oberhausen

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Gas                 |
| Certificado energético válido hasta | 10.09.2028          |
| Fuente de energía                   | Gas                 |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Consumo de energía final                            | 98.50 kWh/m²a          |
| Clase de eficiencia energética                      | C                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1963                   |

Número de propiedad: 25122051 - 86154 Augsburg – Oberhausen

## La propiedad



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



Número de propiedad: 25122051 - 86154 Augsburg – Oberhausen

## La propiedad

A promotional graphic for Von Poll Immobilien. It features a smartphone in the foreground displaying a QR code and the text "Jetzt Suchprofil anlegen" (Now create search profile). In the background, a desktop monitor shows the Von Poll Immobilien website. The website has a blue header with the company logo and navigation links. The main content area includes a map and a list of properties. A smaller smartphone is also visible in the background, displaying the same website. The overall design is clean and professional, with a focus on digital marketing and mobile access.

**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Número de propiedad: 25122051 - 86154 Augsburg – Oberhausen

## 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 Bäckerstraße | 86150 Augsburg | [augsburg@von-poll.com](mailto:augsburg@von-poll.com)

Número de propiedad: 25122051 - 86154 Augsburg – Oberhausen

## Una primera impresión

Diese gut geschnittene 4-Zimmerwohnung mit ca. 82 qm Wohnfläche befindet sich im 2. OG eines soliden Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1963. Die Wohnung bietet eine praktische Raumaufteilung: die vier Räume sind hell gestaltet, das WC ist separat vom Duschbad gehalten, ein Komfortmerkmal, das besonders bei Familien oder Wohngemeinschaften geschätzt wird. Der Balkon lädt zum Verweilen im Freien ein. Die Wohnung ist aktuell vermietet und bietet sich daher ideal als Kapitalanlage an. Dank der zentralen Lage sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel schnell erreichbar. Auch die Anbindung an die Autobahn in Richtung München, Ulm, Donauwörth sind ideal - ein attraktiver Standort für Pender als auch für Familien. Netzen Sie die Chance auf eine solide Immobilie mit Entwicklungspotenzial in guter Lage.

Número de propiedad: 25122051 - 86154 Augsburg – Oberhausen

## Detalles de los servicios

- gute Raumaufteilung
- Balkon- WC separat
- derzeit vermietet
- WG-geeigneter Grundriss
- gute Erreichbarkeit der öffentlichen Verkehrsmittel
- ansprechende Lage auch für Pendler
- Garagenstellplatz kann zusätzlich erworben werden

Número de propiedad: 25122051 - 86154 Augsburg – Oberhausen

## Todo sobre la ubicación

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage. In nur wenigen Minuten ist die Anbindung an die B17 bzw. A8 zu erreichen. Auch durch den Bus /die Straßenbahn sind Sie bestens angebunden. Sowohl der ca. 5 km entfernte Bahnhof Augsburg-Oberhausen als auch die B17 (ca. 2 km) bieten Ihnen eine hervorragende Verkehrsanbindung nach München, Ulm oder Donauwörth. In die Augsburger Innenstadt gelangen Sie mit dem Bus und anschließend der Straßenbahnlinie 4 in kürzester Zeit. Einkaufsmöglichkeiten sind gut erreichbar.

Número de propiedad: 25122051 - 86154 Augsburg – Oberhausen

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.9.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 98.50 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963. Die Energieeffizienzklasse ist C.

Número de propiedad: 25122051 - 86154 Augsburg – Oberhausen

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Gabriele Gräf

---

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergasse Augsburg

E-Mail: [augsburg@von-poll.com](mailto:augsburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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