

Augsburg

# RESERVIERT: Einfamilienhaus in ruhiger Lage mit Wintergarten und Feldblick

CODE DU BIEN: 26122039



**PRIX D'ACHAT: 590.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 152,66 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 375 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26122039 - 86165 Augsburg**

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 26122039 - 86165 Augsburg**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26122039	Prix d'achat	590.000 EUR
Surface habitable	ca. 152,66 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	6.5	Technique de construction	massif
Chambres à coucher	4	Aménagement	Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine
Salles de bains	2		
Année de construction	1976		
Place de stationnement	1 x Garage		

**CODE DU BIEN: 26122039 - 86165 Augsburg**

## Informations énergétiques

Chauffage	Huile	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	18.01.2036	Consommation d'énergie	271.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Combustible liquide	Classement énergétique	H
		Année de construction selon le certificat énergétique	1976

CODE DU BIEN: 26122039 - 86165 Augsburg

## La propriété



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



CODE DU BIEN: 26122039 - 86165 Augsburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26122039 - 86165 Augsburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26122039 - 86165 Augsburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26122039 - 86165 Augsburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26122039 - 86165 Augsburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26122039 - 86165 Augsburg

## La propriété



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

CODE DU BIEN: 26122039 - 86165 Augsburg

## La propriété



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

*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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

**CODE DU BIEN: 26122039 - 86165 Augsburg**

## Une première 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 m<sup>2</sup> und einem Grundstück von etwa 375 m<sup>2</sup> 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.

**CODE DU BIEN: 26122039 - 86165 Augsburg**

## Détails des commodités

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

**CODE DU BIEN: 26122039 - 86165 Augsburg**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 26122039 - 86165 Augsburg**

## Plus d'informations

**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.

**CODE DU BIEN: 26122039 - 86165 Augsburg**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Gabriele Gräf

---

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse, 86150 Augsburg

Tel.: +49 821 - 50 89 062 1

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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