

Augsburg

Charmantes Einfamilienhaus mit großem, teilbarem Grundstück in ruhiger Sackgassenlage

CODE DU BIEN: 26122009



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 695.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 105 m² • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 840 m²

CODE DU BIEN: 26122009 - 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: 26122009 - 86165 Augsburg

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26122009
Surface habitable	ca. 105 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	1962
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	695.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2019
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 26122009 - 86165 Augsburg

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	22.03.2028
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	285.40 kWh/m²a
Classement énergétique	H
Année de construction selon le certificat énergétique	1962

CODE DU BIEN: 26122009 - 86165 Augsburg

La propriété



CODE DU BIEN: 26122009 - 86165 Augsburg

La propriété



CODE DU BIEN: 26122009 - 86165 Augsburg

La propriété



CODE DU BIEN: 26122009 - 86165 Augsburg

La propriété



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

CODE DU BIEN: 26122009 - 86165 Augsburg

La propriété



VON POLL
IMMOBILIEN

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

CODE DU BIEN: 26122009 - 86165 Augsburg

Une première impression

Dieses renovierungsbedürftige Einfamilienhaus befindet sich auf einem großzügigen Grundstück in besonders ruhiger und begehrter Lage am Ende einer Sackgasse. Die Umgebung ist geprägt von Einfamilienhäusern und viel Grün – ideal für Familien, Ruhesuchende oder Bauherren mit Weitblick.

Das bestehende Wohnhaus bietet eine solide Basis und viel Potenzial zur individuellen Gestaltung nach eigenen Vorstellungen. Ob behutsame Modernisierung oder umfassende Renovierung – hier können Wohnträume verwirklicht werden.

Das Wohnzimmer bildet den zentralen Mittelpunkt des Hauses und verfügt über einen direkten Zugang zur Terrasse und in den Garten. Ergänzt wird diese Ebene durch ein zusätzliches Zimmer, eine separate Küche mit Speisekammer sowie ein Gäste-WC. Im Obergeschoss stehen Ihnen zwei Zimmer sowie ein Bad zur Verfügung. Praktische Abstellflächen und ein Hobbyraum befinden sich im Untergeschoss; eine Garage rundet das Angebot ab.

Ein besonderes Highlight ist das große Grundstück, das sich teilen lässt und somit die Möglichkeit bietet, ein weiteres Einfamilienhaus zu errichten (vorbehaltlich behördlicher Genehmigungen). Damit eignet sich die Immobilie nicht nur für Eigennutzer, sondern auch für Investoren oder Mehrgenerationenprojekte.

Die Lage am Ende der Sackgasse garantiert ein hohes Maß an Ruhe, Privatsphäre und Sicherheit – ideal für Kinder und entspannte Wohnqualität ohne Durchgangsverkehr.

Diese Immobilie bietet eine seltene Kombination aus Ruhe, Grundstücksgroße und Entwicklungspotenzial – eine attraktive Gelegenheit für alle, die Raum für Ideen und Zukunftspläne suchen.

CODE DU BIEN: 26122009 - 86165 Augsburg

Détails des commodités

- ruhige und familienfreundliche Sackgassenlage
- großes Grundstück mit Teilungsmöglichkeit
- Option zur Bebauung mit einem weiteren Haus
- renovierungsbedürftiges Einfamilienhaus mit viel Potenzial
- optimale Raumaufteilung
- Terrasse mit großem Garten
- Garage
- voll unterkellert
- vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Eigennutzer oder Investoren

CODE DU BIEN: 26122009 - 86165 Augsburg

Tout sur l'emplacement

Diese Immobilie befindet sich im Augsburger Stadtteil Lechhausen, einem gewachsenen und beliebten Wohngebiet.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie weitere Dienstleister sind in kurzer Entfernung erreichbar. Kindergärten, Schulen und Freizeiteinrichtungen befinden sich ebenfalls in der näheren Umgebung und unterstreichen die Attraktivität des Stadtteils – insbesondere für Familien.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut:

Buslinien ermöglichen eine schnelle und komfortable Verbindung in die Augsburger Innenstadt sowie in weitere Stadtteile.

Auch mit dem Pkw ist die Lage optimal angebunden – die Bundesstraßen B 2 und B 17 sind zügig erreichbar, ebenso die Autobahn A 8 (München–Stuttgart).

Zahlreiche Grün- und Naherholungsflächen in der Umgebung laden zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und erholsamen Stunden im Freien ein und bieten einen hohen Freizeitwert.

CODE DU BIEN: 26122009 - 86165 Augsburg

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 22.3.2028.

Endenergiebedarf beträgt 285.40 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1962.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 26122009 - 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

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

www.von-poll.com