

Augsburg

# Doppelhaushälfte in beliebter Lage

CODE DU BIEN: 26122013



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

**PRIX D'ACHAT: 420.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 85 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 424 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26122013 - 86199 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: 26122013 - 86199 Augsburg**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26122013	Prix d'achat	420.000 EUR
Surface habitable	ca. 85 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maisons jumelles
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Pièces	3	Technique de construction	massif
Chambres à coucher	2	Aménagement	Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine
Salles de bains	1		
Année de construction	1930		
Place de stationnement	1 x Garage		

**CODE DU BIEN: 26122013 - 86199 Augsburg**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Huile	Consommation d'énergie	436.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	16.02.2036	Classement énergétique	H
Source d'alimentation	Combustible liquide	Année de construction selon le certificat énergétique	1930

CODE DU BIEN: 26122013 - 86199 Augsburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26122013 - 86199 Augsburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26122013 - 86199 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)

CODE DU BIEN: 26122013 - 86199 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 Bäckerstraße | 86150 Augsburg | [augsburg@von-poll.com](mailto:augsburg@von-poll.com)

**CODE DU BIEN: 26122013 - 86199 Augsburg**

## Une première 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.

**CODE DU BIEN: 26122013 - 86199 Augsburg**

## Détails des commodités

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

**CODE DU BIEN: 26122013 - 86199 Augsburg**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 26122013 - 86199 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: 26122013 - 86199 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)