Augsburg – Göggingen

Charmante 3-Zimmer-Wohnung in begehrter Lage mit Aufzug, Balkon und Tiefgaragenstellplatz

??????? ????????: 25122069

???? ??????: 294.000 EUR • ?????????: ca. 85 m² • ???????: 3

??????? ????????: 25122069 - 86199 Augsburg – Göggingen

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25122069 - 86199 Augsburg – Göggingen

?? ??? ?????

??????? ????????	25122069
?????????	ca. 85 m²
??????	2
???????	3
????????? ??? ????????	2
????????	1
???? ??????????	1978
????? ??????????	1 x ??????? ????????, 15000 EUR (??????)

???? ??????	294.000 EUR
??????????	??????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2002
??????? ??????????	??????
??????	????????????? ???????

??????? ????????: 25122069 - 86199 Augsburg – Göggingen

?????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	18.10.2027
???? ?????????	?????

????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	166.60 kWh/m²a
????????? ???????????? ????????	D
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	2001

??????? ????????: 25122069 - 86199 Augsburg – Göggingen

?? ???????

??????? ????????: 25122069 - 86199 Augsburg – Göggingen

?? ???????

??????? ????????: 25122069 - 86199 Augsburg – Göggingen

?? ???????

??????? ????????: 25122069 - 86199 Augsburg – Göggingen

??? ????? ????????

Diese großzügige Dreizimmerwohnung besticht durch ihre perfekte Raumaufteilung auf ihren 85 m² und bietet Ihnen die einmalige Gelegenheit, Ihr Traumzuhause ganz nach Ihren Wünschen zu gestalten. Die Wohnung verfügt über einen großzügigen Balkon mit Blick ins Grüne und einem separtem Kellerraum, der für zusätzlichen Stauraum sorgt. Ein Tiefgaragenstellplatz (zzgl. 15.000,00 €) rundet dieses ansprechende Immobilienangebot ab. Obwohl diese Immobilie bereits über einen gemütlichen Charme verfügt, gibt es Raum für individuelle Renovierungen und Modernisierungen. Alles in allem bietet diese Wohnung eine perfekte Kombination aus Lage, Größe und Wohngefühl für eine Familie, die ein neues Zuhause sucht.

??????? ????????: 25122069 - 86199 Augsburg – Göggingen

????????????? ??? ???????

- beliebte Wohnlage in Göggingen
- zentral und ruhig
- großzügiger Wohn-/Essbereich
- Waschmaschinenanschluß im Bad
- Einbauküche
- Einbauschränke
- Lift auf halber Etage
- Balkon
- Fahrradkeller
- Kellerabteil
- Tiefgaragenstellplatz (zzgl. 15.000,-- €)

??????? ????????: 25122069 - 86199 Augsburg – Göggingen

??? ??? ??? ?????????

Die Immobilie befindet sich in einer begehrten Wohnlage im beliebten Augsburger Stadtteil Göggingen-Ost – einer der gefragtesten Wohngegenden der Stadt. Die Neudecker Straße liegt ruhig und dennoch zentral in einem gepflegten Wohngebiet, das sich durch seine gewachsene Struktur, grüne Umgebung und exzellente Anbindung auszeichnet. In unmittelbarer Nähe finden sich sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs: Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken sowie Ärzte sind fußläufig oder in wenigen Fahrminuten erreichbar. Familien profitieren von einem breiten Angebot an Kindergärten, Schulen und Freizeiteinrichtungen. Die Lage überzeugt durch ihre hervorragende Verkehrsanbindung: Die Augsburger Innenstadt ist in ca. 10 Fahrminuten zu erreichen, die B17 sowie die Anschlussstellen zur A8 sorgen für eine schnelle Verbindung Richtung München, Landsberg oder Ulm. Auch der öffentliche Nahverkehr ist mit Bus- und Straßenbahnlinien gut ausgebaut. Kurzum: Die Neudecker Straße 13a vereint urbanes Leben mit hoher Wohnqualität und naturnaher Umgebung – eine ideale Adresse für Eigennutzer wie Kapitalanleger.

??????? ????????: 25122069 - 86199 Augsburg – Göggingen

????? ???????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.10.2027. Endenergieverbrauch beträgt 166.60 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

??????? ????????: 25122069 - 86199 Augsburg – Göggingen

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergasse Augsburg
E-Mail: augsburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com