

Augsburg

## Großzügige Terrassenwohnung in beliebter Lage

???????: 25122160



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

?????: 499.500 EUR • ??????: ca. 101,09 m<sup>2</sup> • ??????: 4

???????? ?????: 25122160 - 86167 Augsburg

● ?? ??? ?????

● ?? ????????

● ??????????? ????????

● ??? ??? ???? ????????

● ?????????????? ??? ????????

● ??? ??? ??? ????????????

● ????? ????????????

● ??????????????????

????????? ??????????: 25122160 - 86167 Augsburg

## ?? ??? ?????

????????? ??????????	25122160
???????????	ca. 101,09 m <sup>2</sup>
???????	1
?????????	4
?????????? ???	3
???????????	
???????????	1
???? ????????????	2010
????? ????????????	1 x ???????? ?????????, 20000 EUR (???????)

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

????????? ??????????: 25122160 - 86167 Augsburg

## ????????????? ??????????

???????????	?????????????	?????????????????	VERBRAUCH
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	?????	???????	71.60 kWh/m²a
???????????????	29.01.2034	???????????	
???????????????????		???????????	
????????? ???		???????????	B
????? ????????????	??????? ????????	???????????	
	???????????????	???????????	2012
	????????? ?? ??	???????????	
	???????????	???????????????????	

???????? ?????: 25122160 - 86167 Augsburg

?? ??????



???????? ?????: 25122160 - 86167 Augsburg

?? ??????



???????? ?????: 25122160 - 86167 Augsburg

?? ??????



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

????????? ??????????: 25122160 - 86167 Augsburg

?? ????????

Jetzt  
Suchprofil  
anlegen

www.von-poll.com

Von Poll Immobilien

Finden Sie  
Ihre Immobilie.

Vorgemerkt Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

???????? ?????: 25122160 - 86167 Augsburg

## ??? ????? ????????

Diese großzügige 4-Zimmer-Erdgeschosswohnung aus dem Jahr 2010 vereint ruhiges Wohnen mit zentraler Lage. Bereits beim Betreten zeigt sich die durchdachte Raumaufteilung, die sowohl funktionale Bedürfnisse als auch ästhetische Ansprüche erfüllt.

Der Mittelpunkt der Wohnung ist der helle Wohn-Ess-Bereich, dessen Großzügigkeit durch bodentiefe Fenster zusätzlich betont wird. Diese lassen viel Tageslicht herein, eröffnen zugleich den Blick in den schönen Garten und verleihen dem Raum eine angenehm offene Atmosphäre. Von hier gelangt man auf die weitläufige Terrasse sowie in den über Eck angelegten Garten – ein privates Refugium, das zu entspannten Momenten mit Familie und Freunden einlädt. Die angrenzende, separate Küche verbindet moderne Funktionalität mit elegantem Design.

Zwei gut geschnittene Schlafzimmer bieten ideale Rückzugsorte, während ein weiteres Zimmer flexibel genutzt werden kann – ob als Arbeitszimmer, Gästezimmer oder kreativer Hobbyraum. Das hochwertig ausgestattete Tageslichtbad erfüllt gehobene Komfortansprüche: Eine Badewanne, eine separate Dusche sowie zwei Waschbecken sorgen für ein angenehmes Nutzungserlebnis im Alltag. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein zusätzliches Gäste-WC sowie eine praktische Abstellkammer mit weiterem Stauraum.

Die Wohnung präsentiert sich in einem gepflegten, hochwertigen Zustand und ist so ausgestattet, dass ein sofortiger Einzug möglich ist. Ob für eine kleine Familie oder ein Paar mit dem Wunsch nach großzügigem Wohnkomfort – die Verbindung aus Lage, Ausstattung und Lebensqualität macht dieses Objekt besonders attraktiv.

Ein Tiefgaragenstellplatz (zzgl. 20.000,- €) und ein Kellerraum runden dieses Immobilienangebot ab.

Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie – wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

???????? ?????: 25122160 - 86167 Augsburg

## ????????????? ??? ??????

- beliebtes Wohnumfeld
- gute Infrastruktur
- gepflegte Wohnanlage
- großzügige Raumauflteilung
- Einbauküche
- Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche und zwei Waschbecken
- Gäste-WC
- Terrasse
- Tiefgaragenstellplatz (zzgl. 20.000,-- €)
- Kellerabteil

???????? ?????: 25122160 - 86167 Augsburg

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

Die Immobilie befindet sich in Augsburg-Lechhausen in ruhiger Wohnlage und überzeugt durch die gelungene Kombination aus urbaner Nähe und angenehmem Umfeld – verbunden mit der direkten Nähe zum Lech sowie weitläufigen Grün- und Uferbereichen.

Besonders hervorzuheben ist die ausgezeichnete Erreichbarkeit: Straßenbahn- und Buslinien gewährleisten schnelle Verbindungen in das Stadtzentrum Augsburgs. Über die nahegelegenen Autobahnanschlüsse (A8 sowie B2/B17) bestehen zudem sehr gute Verbindungen nach München, Ulm, Donauwörth und Richtung Allgäu, was den Standort auch für Pendler äußerst attraktiv macht.

Lechhausen verbindet eine gewachsene Wohnstruktur mit umfassender Nahversorgung, Schulen, Freizeitan geboten und Grünbereichen in kurzer Distanz – darunter weitläufige Spazier- und Radwege entlang des Lechs sowie naturnahe Erholungsflächen. Dies schafft ideale Rahmenbedingungen für Familien, Berufspendler und anspruchsvolle Eigennutzer, die naturnahes Wohnen mit hoher Alltagstauglichkeit und hervorragender Infrastruktur kombinieren möchten.

???????? ?????: 25122160 - 86167 Augsburg

## ????? ????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.1.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 71.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

**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.

???????? ?????: 25122160 - 86167 Augsburg

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

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

Gabriele Gräf

---

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergasse, 86150 Augsburg

Tel.: +49 821 - 50 89 062 1

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

???? ?????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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