

Augsburg

# RESERVIERT: Einfamilienhaus in ruhiger Lage mit Wintergarten und Feldblick

VP azonosító: 26122039



VÉTELÁR: 590.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 152,66 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6.5 • FÖLDTERÜLET: 375 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 26122039 - 86165 Augsburg**

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

**VP azonosító: 26122039 - 86165 Augsburg**

## Áttekintés

VP azonosító	26122039	Vételár	590.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 152,66 m <sup>2</sup>	Ház	Családi ház
Teto formája	Nyeregteto	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	6.5		
Hálósobák	4		
Fürdoszobák	2		
Építés éve	1976	Kivitelezési módszer	Szilárd
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Beépített konyha

**VP azonosító: 26122039 - 86165 Augsburg**

## Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	18.01.2036
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	271.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1976

VP azonosító: 26122039 - 86165 Augsburg

## Az ingatlan



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



VP azonosító: 26122039 - 86165 Augsburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 26122039 - 86165 Augsburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 26122039 - 86165 Augsburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 26122039 - 86165 Augsburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 26122039 - 86165 Augsburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 26122039 - 86165 Augsburg

## Az ingatlan



**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

**VP azonosító: 26122039 - 86165 Augsburg**

## Az ingatlan



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)

**VP azonosító: 26122039 - 86165 Augsburg**

## Az elso benyomás

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.

**VP azonosító: 26122039 - 86165 Augsburg**

## Részletes felszereltség

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

**VP azonosító: 26122039 - 86165 Augsburg**

## Minden a helyszínről

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.

**VP azonosító: 26122039 - 86165 Augsburg**

## További információ / adatok

**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.

**VP azonosító: 26122039 - 86165 Augsburg**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Gabriele Gräf

---

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse, 86150 Augsburg

**Tel.:** +49 821 - 50 89 062 1

**E-Mail:** augsburg@von-poll.com

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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