

Augsburg

## Charmantes Einfamilienhaus mit großem, teilbarem Grundstück in ruhiger Sackgassenlage

VP azonosító: 26122009



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

VÉTELÁR: 695.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 105 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 840 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 26122009 - 86165 Augsburg

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

VP azonosító: 26122009 - 86165 Augsburg

## Áttekintés

VP azonosító	26122009	Vételár	695.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 105 m <sup>2</sup>	Ház	Családi ház
Teto formája	Nyeregteto	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	4	Modernizálás / felújítás	2019
Hálószobák	3	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Fürdoszobák	1	Kivitelezési módszer	Szilárd
Építés éve	1962	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Beépített konyha
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs		

VP azonosító: 26122009 - 86165 Augsburg

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Olaj	Teljes energiaigény	285.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	22.03.2028	Energiahatékonysági besorolás /	H
Energiaforrás	Olaj	Energetikai tanúsítvány	
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1962

VP azonosító: 26122009 - 86165 Augsburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 26122009 - 86165 Augsburg

## Az ingatlan



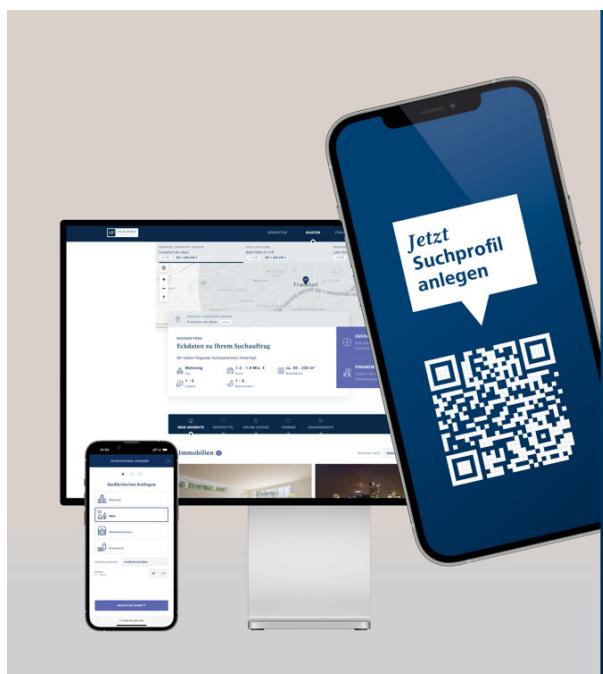
VP azonosító: 26122009 - 86165 Augsburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 26122009 - 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: 26122009 - 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 Bäckergasse | 86150 Augsburg | [augsburg@von-poll.com](mailto:augsburg@von-poll.com)

*Leading* REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD

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

VP azonosító: 26122009 - 86165 Augsburg

## Az elso benyomás

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 Wohnräume 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, Grundstücksgröße und Entwicklungspotenzial – eine attraktive Gelegenheit für alle, die Raum für Ideen und Zukunftspläne suchen.

VP azonosító: 26122009 - 86165 Augsburg

## Részletes felszereltség

- 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

VP azonosító: 26122009 - 86165 Augsburg

## Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 26122009 - 86165 Augsburg

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 22.3.2028.

Endenergiebedarf beträgt 285.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 26122009 - 86165 Augsburg

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségtartásához*

---

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