

Augsburg

# Großzügige Terrassenwohnung in beliebter Lage

*Codice oggetto: 25122160*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 499.500 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 101,09 m<sup>2</sup> • VANI: 4**

Codice oggetto: 25122160 - 86167 Augsburg

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25122160 - 86167 Augsburg

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25122160
Superficie netta	ca. 101,09 m <sup>2</sup>
Piano	1
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	2010
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato, 20000 EUR (Vendita)

Prezzo d'acquisto	499.500 EUR
Appartamento	Piano terra
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25122160 - 86167 Augsburg

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Tele	Consumo finale di energia	71.60 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	29.01.2034	Classe di efficienza energetica	B
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2012

Codice oggetto: 25122160 - 86167 Augsburg

## La proprietà





Codice oggetto: 25122160 - 86167 Augsburg

## La proprietà



Codice oggetto: 25122160 - 86167 Augsburg

## La proprietà



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)

Codice oggetto: 25122160 - 86167 Augsburg

## La proprietà



**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



Codice oggetto: 25122160 - 86167 Augsburg

## Una prima impressione

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.

Codice oggetto: 25122160 - 86167 Augsburg

## Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 25122160 - 86167 Augsburg

## Tutto sulla posizione

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, Freizeitangeboten 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.

Codice oggetto: 25122160 - 86167 Augsburg

## Ulteriori informazioni

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 Handelsregistrauszugs, 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.



Codice oggetto: 25122160 - 86167 Augsburg

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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