

Augsburg – Göggingen

## Tranquillo appartamento di 3 locali con veranda e posto auto sotterraneo

Codice oggetto: 25122108



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

PREZZO D'ACQUISTO: 399.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 99 m<sup>2</sup> • VANI: 3

Codice oggetto: 25122108 - 86199 Augsburg – Göggingen

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

Codice oggetto: 25122108 - 86199 Augsburg – Göggingen

## A colpo d'occhio

|                     |                          |
|---------------------|--------------------------|
| Codice oggetto      | 25122108                 |
| Superficie netta    | ca. 99 m²                |
| Vani                | 3                        |
| Camere da letto     | 2                        |
| Bagni               | 1                        |
| Anno di costruzione | 1969                     |
| Garage/Posto auto   | 1 x Parcheggio interrato |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 399.000 EUR                                                               |
| Appartamento           | Piano terra                                                               |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche        | Bagni di servizio                                                         |

Codice oggetto: 25122108 - 86199 Augsburg – Göggingen

## Dati energetici

|                                         |               |
|-----------------------------------------|---------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato |
| Riscaldamento                           | Gas           |
| Certificazione energetica valido fino a | 25.03.2034    |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           |

|                                                       |                                     |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Consumo finale di energia                             | 167.00 kWh/m²a                      |
| Classe di efficienza energetica                       | F                                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1969                                |

Codice oggetto: 25122108 - 86199 Augsburg – Göggingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25122108 - 86199 Augsburg – Göggingen

## La proprietà





Codice oggetto: 25122108 - 86199 Augsburg – Göggingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25122108 - 86199 Augsburg – Göggingen

## 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)

# 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



Codice oggetto: 25122108 - 86199 Augsburg – Göggingen

## La proprietà

VON POLL  
IMMOBILIEN

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 Bäckergerasse | 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: 25122108 - 86199 Augsburg – Göggingen

## Una prima impressione

Questo spazioso appartamento di 3 locali al piano rialzato, in una ricercata zona residenziale di Göggingen, offre circa 99 m<sup>2</sup> di superficie abitabile con una disposizione ben studiata, un ambiente piacevole e un'atmosfera accogliente. Il luminoso soggiorno, insieme all'adiacente giardino d'inverno, costituisce il cuore dell'appartamento e invita a rilassarsi in un ambiente luminoso. La cucina separata, attrezzata in modo funzionale, si integra armoniosamente nel design generale. La silenziosa camera da letto e un'ulteriore stanza, che può essere utilizzata in modo flessibile come camera dei bambini, camera degli ospiti o ufficio, offrono una varietà di possibilità. Il bagno è dotato di doccia, lavabo e WC, e un bagno per gli ospiti separato offre ulteriore comfort. Tre pratici ripostigli offrono ampio spazio per organizzare e riporre gli oggetti. Questa interessante offerta è completata da un posto auto sotterraneo. Scoprite di persona i vantaggi di questo immobile: non vediamo l'ora di conoscervi.

Codice oggetto: 25122108 - 86199 Augsburg – Göggingen

## Dettagli dei servizi

- beliebte Wohnlage mit sehr guter Infrastruktur
- großzügiges, helles Wohnzimmer
- Einbauküche
- Wintergarten
- Badezimmer mit Dusche und WC
- Gäste-WC
- 3 Abstellräume
- Kellerraum
- Tiefgaragenstellplatz inklusive

**Codice oggetto: 25122108 - 86199 Augsburg – Göggingen**

## Tutto sulla posizione

Diese Immobilie liegt im attraktiven Stadtteil Augsburg-Göggingen, einem der begehrtesten Wohnstandorte der Stadt. Die Lage vereint ruhiges, familienfreundliches Wohnen mit einer hervorragenden Infrastruktur und idealer Anbindung.

In unmittelbarer Umgebung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Apotheken und Ärzte. Kindergärten, Schulen sowie weiterführende Bildungseinrichtungen sind gut erreichbar und unterstreichen die Familienfreundlichkeit des Standorts.

Zur Freizeitgestaltung laden die Wertachauen mit ihren Rad- und Spazierwegen sowie der nahegelegene Gögginger Park ein – perfekt für alle, die gerne im Grünen aktiv sind. Kulturinteressierte schätzen das historische Kurhaus Göggingen, das mit Veranstaltungen und Konzerten zur kulturellen Vielfalt beiträgt. Auch die WWK Arena, Heimspielstätte des FC Augsburg, ist in wenigen Minuten erreichbar und erweitert das sportliche und gesellschaftliche Angebot der Umgebung.

Die Verkehrsanbindung ist exzellent – sowohl mit dem PKW über die B17, unter anderem in Richtung Autobahn A8, als auch mit Bus und Straßenbahn mit direkter Verbindung in die Augsburger Innenstadt.

Göggingen steht für hohe Lebensqualität, eine gewachsene Nachbarschaft und eine moderne Infrastruktur – ein idealer Ort für alle, die naturnah und dennoch stadtnah wohnen möchten.

**Codice oggetto: 25122108 - 86199 Augsburg – Göggingen**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 25.3.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 167.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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: 25122108 - 86199 Augsburg – Göggingen

## 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)