

Augsburg - Lechhausen

Traumwohnung auf zwei Ebenen mit Geschichte und Charakter

Codice oggetto: 26122050



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 360.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 73 m² • VANI: 3

Codice oggetto: 26122050 - 86167 Augsburg - Lechhausen

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

Codice oggetto: 26122050 - 86167 Augsburg - Lechhausen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26122050
Superficie netta	ca. 73 m²
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1940
Garage/Posto auto	1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	360.000 EUR
Appartamento	Maisonette
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26122050 - 86167 Augsburg - Lechhausen

Dati energetici

Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	22.05.2028
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	126.20 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	D
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1940

Codice oggetto: 26122050 - 86167 Augsburg - Lechhausen

La proprietà



Codice oggetto: 26122050 - 86167 Augsburg - Lechhausen

La proprietà



Codice oggetto: 26122050 - 86167 Augsburg - Lechhausen

La proprietà



Codice oggetto: 26122050 - 86167 Augsburg - Lechhausen

La proprietà

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

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 Bäckerstraße | 86150 Augsburg | augsburg@von-poll.com

Codice oggetto: 26122050 - 86167 Augsburg - Lechhausen

La proprietà



VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Codice oggetto: 26122050 - 86167 Augsburg - Lechhausen

Una prima impressione

Wohnen mit Stil und Geschichte.

Diese außergewöhnliche Maisonette-Wohnung vereint den Charme der Vorkriegsarchitektur mit dem komfortablen Wohnen auf zwei Ebenen. Die Immobilie verfügt über eine charakterstarke Bausubstanz mit soliden Decken, großzügigen Raumhöhen und dem typischen Flair der klassischen Augsburger Wohnbauweise.

Auf einer Wohnfläche von 73 m² verteilen sich drei Zimmer klug und funktional über zwei Stockwerke – ideal als gemütliches Stadtdomizil für Singles, Paare oder kleine Familien, die individuelles Wohnen zu schätzen wissen. Das Maisonette-Konzept sorgt für eine natürliche Trennung von Wohn- und Schlafbereich und vermittelt das einzigartige Gefühl eines eigenen kleinen Hauses innerhalb eines Mehrfamilienhauses.

Der Balkon in Westausrichtung lädt zum Entspannen, Frühstücken oder zu romantischen Sommerabenden bei Sonnenuntergang ein und erweitert den Wohnraum nach außen.

Im Untergeschoss des Hauses steht Ihnen ein abgeschlossenes Kellerabteil zur Verfügung.

Ein Außenstellplatz rundet dieses ansprechende Immobilienangebot ab.

Codice oggetto: 26122050 - 86167 Augsburg - Lechhausen

Dettagli dei servizi

- **zentrale Lage**
- **3. OG**
- **ideale Raumaufteilung**
- **über 2 Etagen**
- **lichtdurchflutete Räumlichkeiten**
- **Einbauküche**
- **gemütliche Wohnatmosphäre**
- **Balkon**
- **Außenstellplatz**
- **vermietet seit 2021: 845,00 € kalt**

Codice oggetto: 26122050 - 86167 Augsburg - Lechhausen

Tutto sulla posizione

Das Komponistenviertel: Wohnen mit Flair

Das Komponistenviertel in Augsburg-Lechhausen gehört zu den beliebtesten und gefragtesten Wohnlagen des Stadtteils. Die stimmungsvolle Namensgebung der Straßen – nach berühmten Komponisten wie Schubert, Mozart oder Beethoven – prägt den Charakter dieses gewachsenen Wohnviertels mit seinem grünen, ruhigen Ambiente.

Der Stadtteil befindet sich im Nordosten von Augsburg und zeichnet sich durch seine verkehrsgünstige sowie zugleich lebenswerte Lage aus. Geografisch liegt Lechhausen auf der rechten Seite des Lechs und ist nur etwa zwei Kilometer von der Augsburger Innenstadt entfernt. Besonders hervorzuheben ist die hervorragende Verkehrsanbindung: Über die nahegelegene Anschlussstelle Augsburg-Ost besteht eine schnelle Anbindung an die Autobahn Richtung München, was den Standort insbesondere für Pendler äußerst attraktiv macht. Diese Nähe zum Zentrum sowie die gute Erreichbarkeit verbinden urbanes Wohnen mit einer angenehmen und ruhigen Wohnumgebung.

Ihre Vorteile in der Nachbarschaft:

- Ruhige, familienfreundliche Wohnlage im grünen Stadtteil Lechhausen
- Nahversorgung – Supermärkte, Bäcker, Apotheken und Alltagsgeschäfte in unmittelbarer Nähe
- Hervorragende ÖPNV-Anbindung – schnelle Verbindungen in die Augsburger Innenstadt
- Grünflächen und Parks für Erholung und Freizeitgestaltung
- Schulen, Kitas und Bildungseinrichtungen im nahen Umfeld
- Gute Verkehrsanbindung an das Augsburger Stadtgebiet und die Autobahn

Lechhausen hat sich in den vergangenen Jahren zunehmend zu einem aufstrebenden und beliebten Stadtteil entwickelt, in dem Investments in Immobilien nachweislich an Wert gewinnen.

Codice oggetto: 26122050 - 86167 Augsburg - Lechhausen

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 26122050 - 86167 Augsburg - Lechhausen

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com