

Augsburg - Lechhausen

Licht. Ruhe. Gartenglück - ein Zuhause mit besonderem Charme in Lechhausen – Kleesiedlung

Codice oggetto: 26122103



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 335.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 70 m² • VANI: 3

Codice oggetto: 26122103 - 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: 26122103 - 86167 Augsburg - Lechhausen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26122103
Superficie netta	ca. 70 m ²
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1997

Prezzo d'acquisto	335.000 EUR
Appartamento	Piano terra
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Cucina componibile

Codice oggetto: 26122103 - 86167 Augsburg - Lechhausen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Gas naturale pesante
Certificazione energetica valido fino a	04.04.2028
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	112.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	D
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1997

Codice oggetto: 26122103 - 86167 Augsburg - Lechhausen

La proprietà



Codice oggetto: 26122103 - 86167 Augsburg - Lechhausen

La proprietà



Codice oggetto: 26122103 - 86167 Augsburg - Lechhausen

La proprietà



Codice oggetto: 26122103 - 86167 Augsburg - Lechhausen

La proprietà



Codice oggetto: 26122103 - 86167 Augsburg - Lechhausen

La proprietà



Codice oggetto: 26122103 - 86167 Augsburg - Lechhausen

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 Bäcker-gasse | 86150 Augsburg | augsburg@von-poll.com

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com/augsburg

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: 26122103 - 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: 26122103 - 86167 Augsburg - Lechhausen

Una prima impressione

Ankommen und wohlfühlen - diese charmante 3-Zimmer-Gartenwohnung in guter und zugleich angenehm ruhiger Lage von Augsburg vereint komfortables Wohnen mit einem besonderen Plus an Lebensqualität: einem eigenen, ca. 140 m² großen Garten. Bodentiefe Fenster sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine schöne Verbindung zwischen dem großzügigen Wohn- und Außenbereich.

Von der Terrasse gelangen Sie direkt in den liebevoll und zugleich pflegeleicht angelegten Garten, der attraktiv ums Eck verläuft. Hier stehen Ihnen zahlreiche Möglichkeiten zur Verfügung, ob zum Entspannen in der Sonne, für gesellige Stunden mit Familie und Freunden oder als private grüne Rückzugsoase. Ein praktisches Gartenhaus bietet zusätzlichen Stauraum.

Der gut geschnittene Grundriss umfasst neben dem Wohnbereich zwei weitere Zimmer, die flexibel als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Die separate Küche ist mit einer funktionellen Einbauküche ausgestattet und fügt sich harmonisch in das Raumangebot ein.

Für zusätzlichen Komfort stehen zwei Tiefgaragenstellplätze zur Verfügung, die optional mit der Wohnung erworben werden können. So ist auch für eine komfortable und sichere Parksituation bestens gesorgt.

Ob zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage – diese Gartenwohnung bietet eine gelungene Kombination aus ruhigem Wohnen, durchdachter Raumaufteilung und einem außergewöhnlich großzügigen privaten Außenbereich. Ein Zuhause für alle, die nicht nur vier Wände, sondern ein besonderes Wohngefühl suchen.

Codice oggetto: 26122103 - 86167 Augsburg - Lechhausen

Dettagli dei servizi

- attraktive Lage
- gut geschnittener Grundriss
- Einbauküche
- hochwertige Ausstattung
- Garten mit Gartenhaus
- kleiner Teich
- Fußbodenheizung
- Kellerabteil mit Stromanschluss
- 2 Tiefgaragenstellplätze zzgl. 40.000,--€
- ab sofort bezugsbereit

Codice oggetto: 26122103 - 86167 Augsburg - Lechhausen

Tutto sulla posizione

Augsburg-Lechhausen ist ein lebendiger und beliebter Stadtteil im Nordosten der Stadt und liegt östlich des Lechs, nur etwa 2 km von der Augsburger Innenstadt entfernt. Durch die unmittelbare Nähe zur Innenstadt verbindet Lechhausen die Vorteile eines urbanen Wohnstandorts mit einem vielseitigen Wohn- und Lebensumfeld. Der Stadtteil verfügt über eine gewachsene Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Geschäften, Restaurants, Cafés sowie Schulen, Kindergärten und Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Lechhausen ist zudem hervorragend an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Mehrere Straßenbahn- und Buslinien ermöglichen eine schnelle und unkomplizierte Verbindung in die Augsburger Innenstadt sowie zu weiteren wichtigen Zielen innerhalb des Stadtgebiets. Auch für den Individualverkehr bietet der Stadtteil eine gute Anbindung: Über die nahegelegenen Bundesstraßen und Autobahnanschlüsse sind die umliegenden Regionen sowie die überregionalen Verkehrswege schnell erreichbar. Dadurch ist Lechhausen insbesondere für Berufspendler attraktiv.

Neben der guten Verkehrsanbindung zeichnet sich der Stadtteil durch seine Nähe zum Lech und zu verschiedenen Grün- und Erholungsflächen aus. Spazier- und Radwege entlang des Lechs bieten Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung und schaffen einen angenehmen Ausgleich zum urbanen Umfeld. Die Kombination aus kurzen Wegen in die Innenstadt, einer umfassenden Infrastruktur, guter Verkehrsanbindung und vielfältigen Naherholungsmöglichkeiten macht Augsburg-Lechhausen zu einem attraktiven Wohnstandort.

Codice oggetto: 26122103 - 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 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: 26122103 - 86167 Augsburg - Lechhausen

Partner di contatto

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

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergergasse, 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