

Augsburg – Göggingen

# 3-Familienhaus auf großem schön eingewachsenem Grundstück in begehrter Lage

Número da propriedade: 23122152



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

PREÇO DE COMPRA: 850.000 EUR • ÁREA: ca. 237 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 8 • ÁREA DO TERRENO: 736 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 23122152 - 86199 Augsburg – Göggingen

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 23122152 - 86199 Augsburg – Göggingen

## Numa vista geral

Número da propriedade	23122152
Área	ca. 237 m <sup>2</sup>
Forma do telhado	Telhado de sela
Disponibilidade	consoante marcação de visita
Quartos	8
Quartos	5
Casas de banho	3
Ano de construção	1960
Tipo de estacionamento	1 x Garagem

Preço de compra	850.000 EUR
Natureza	Morada multifamiliar
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 0 m <sup>2</sup>
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 23122152 - 86199 Augsburg – Göggingen

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	OEL	Procura final de energia	232.50 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	14.01.2034	Classificação energética	G
Aquecimento	Petróleo		

Número da propriedade: 23122152 - 86199 Augsburg – Göggingen

## O imóvel



Número da propriedade: 23122152 - 86199 Augsburg – Göggingen

## O imóvel



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2023

**Top-Makler Augsburg**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien**

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24

Número da propriedade: 23122152 - 86199 Augsburg – Göggingen

## O imóvel



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)

VON POLL  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Número da propriedade: 23122152 - 86199 Augsburg – Göggingen

## Uma primeira impressão

Wir präsentieren Ihnen ein attraktives Mehrfamilienhaus, in bester Nachbarschaft auf einem 736 m<sup>2</sup> großem Grundstück, das eine solide Kapitalanlage darstellt. Das Haus verfügt über drei gut vermietete Wohneinheiten mit insgesamt 237 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die zwischen 2016 und 2018 umfassend saniert wurden. Jede der Wohneinheiten bietet modernen Wohnkomfort und ist langfristig vermietet, was Ihnen eine zuverlässige und kontinuierliche Einnahmequelle garantiert. Die fortwährende Instandhaltung sorgt dafür, dass die Immobilie in einem ausgezeichneten Zustand ist und den Mietern ein angenehmes Wohngefühl bietet. Zusätzlich zum Wohnraum verfügt das Mehrfamilienhaus über eine Garage und Außenstellplätze, die das Angebot abrunden und den Mietern bequeme Parkmöglichkeiten bieten. Diese Immobilie präsentiert sich als attraktive Investitionsmöglichkeit für Kapitalanleger, die auf der Suche nach einer stabilen Rendite sind. Nutzen Sie diese Gelegenheit, um in eine sorgfältig gepflegte und profitable Immobilie zu investieren. Überzeugen Sie sich selbst von dieser seltenen Gelegenheit eine Kapitalanlage mit zusätzlich hohem Grundstückswert zu erwerben und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Sie kennenzulernen.

Número da propriedade: 23122152 - 86199 Augsburg – Göggingen

## Detalhes do equipamento

- beliebte, ruhige Lage
- 3 Wohneinheiten:
  - \* EG: ca. 86 m<sup>2</sup> mit Terrasse und Gartennutzung
  - \* OG: ca. 85 m<sup>2</sup> mit Loggia
  - \* DG: ca. 66 m<sup>2</sup>
- gute Raumaufteilung
- Garage
- Kellerabteile
- Fahrradabstellplatz
- Photovoltaikanlage
- komplett vermietet - ca. 2.145 -- € monatliche Nettomiete

Número da propriedade: 23122152 - 86199 Augsburg – Göggingen

## Tudo sobre a localização

Auch die Umgebung lässt keine Wünsche offen. Im begehrten Stadtteil Göggingen gelegen, befinden Sie sich in einer geschichtsträchtigen Wohlfühlumgebung. An der Wertach und der Singold gelegen, ist das „Gögginger Wäldle“ Teil des Landschaftsschutzgebiets. Auf ausgebauten Rad- und Wanderwegen an der Wertach entlang können Sie sich sportlich betätigen und finden eine grüne Oase zum Entspannen und Erholen. Zahlreiche Sportvereine warten schon auf neue Mitglieder. Sport- und Tennisplätze, Schwimmbäder und Golfplätze befinden sich in der Nähe. Ein Highlight bildet der Gögginger Kurpark mit dem Gögginger Parktheater. Im märchenhaften Ambiente des einzigen erhaltenen Theaters des 19. Jahrhunderts in Glas- und Gusseisenkonstruktion bietet es Veranstaltungen von Kabarett bis Oper. Für die medizinische Betreuung ist ebenfalls mit den Hessing-Kliniken und zahlreichen niedergelassenen Ärzten gesorgt. Auch alle Bereiche des täglichen Lebens wie, Supermärkte, Apotheken, Bäcker, Metzger, Blumenläden, Restaurants sind in Göggingen selbst angesiedelt. Eine Vielzahl von Einzelhändlern und Gastronomen werden gern Ihre Wünsche erfüllen. Göggingen ist nahe am Zentrum von Augsburg gelegen. Aus diesem Grunde erreichen Sie in kürzester Zeit die Augsburger Innenstadt und das auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Die nur 2 km entfernte B17 bietet Ihnen darüber hinaus eine hervorragende Verkehrsanbindung an die A8 oder B2.

Número da propriedade: 23122152 - 86199 Augsburg – Göggingen

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.1.2034. Endenergiebedarf beträgt 232.50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960. Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

Número da propriedade: 23122152 - 86199 Augsburg – Göggingen

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Gabriele Gräf

---

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse Augsburg

E-Mail: [augsburg@von-poll.com](mailto:augsburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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