

Augsburg – Oberhausen

# Sofort bezugsfrei: Gemütliches Reihemittelhaus mit Sauna und kleinem Garten

VP azonosító: 25122042



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

VÉTELÁR: 480.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 108 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 156 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25122042 - 86154 Augsburg – Oberhausen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25122042 - 86154 Augsburg – Oberhausen

## Áttekintés

VP azonosító	25122042	Vételár	480.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 108 m <sup>2</sup>	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tető formája	Nyeregtető	AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Szobák	4	Kivitelezési módszer	Szilárd
Hálószobák	1	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Szauna, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély
FÜRDŐSZOBÁK	1		
ÉPÍTÉS ÉVE	1985		
PARKOLÁSI LEHETŐSÉGEK	1 x Beálló		

VP azonosító: 25122042 - 86154 Augsburg – Oberhausen

## Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Könnyű földgáz	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratára	01.05.2032	Végső energiafogyasztás	92.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiaforrás	Gáz	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1985

VP azonosító: 25122042 - 86154 Augsburg – Oberhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25122042 - 86154 Augsburg – Oberhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25122042 - 86154 Augsburg – Oberhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25122042 - 86154 Augsburg – Oberhausen

## Az ingatlan





VP azonosító: 25122042 - 86154 Augsburg – Oberhausen

## Az ingatlan



**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  
HEFT 10/2024

## Top-Makler Augsburg

★★★★★

Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 09/25

VP azonosító: 25122042 - 86154 Augsburg – Oberhausen

## Az ingatlan



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)

VP azonosító: 25122042 - 86154 Augsburg – Oberhausen

## Az els? benyomás

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – charmant, gepflegt und sofort bezugsbereit! Dieses stilvolle Reihenmittelhaus bietet auf ca. 108 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein behagliches Zuhause für Familien, Paare oder alle, die ein komfortables Wohnambiente mit dem gewissen Etwas suchen. Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses – großzügig geschnitten, freundlich gestaltet und mit direktem Zugang zur sonnigen Terrasse. Von hier aus gelangen Sie in den pflegeleichten Garten mit gemütlicher BBQ-Ecke – ideal für entspannte Grillabende mit Familie und Freunden. Die angrenzende, funktionale Einbauküche bietet alles, was Sie für den Alltag brauchen. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein Gäste-WC – praktisch für Besucher und den täglichen Komfort. Im Obergeschoss stehen Ihnen drei wohnliche Zimmer zur Verfügung, die sich flexibel als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen lassen. Das Elternschlafzimmer bietet zusätzlich direkten Zugang zu einem kleinen Balkon – ein schöner Rückzugsort für die erste Tasse Kaffee am Morgen oder ruhige Abendstunden. Das Badezimmer ist funktional ausgestattet und verfügt über eine Badewanne sowie eine separate Dusche. Ein besonderes Plus bietet das Kellergeschoss: Ein separater Werkraum, ein Waschraum sowie ein gemütlicher Partykeller schaffen zusätzlichen Platz für Hobbys, Hauswirtschaft und geselliges Beisammensein. Für entspannte Wellnessmomente sorgt die integrierte Infrarot-Sauna – ideal zum Abschalten nach einem langen Tag. Komplettiert wird das Angebot durch einen überdachten Außenstellplatz, der Ihnen die tägliche Parkplatzsuche erspart.

VP azonosító: 25122042 - 86154 Augsburg – Oberhausen

## Részletes felszereltség

- Ideal geschnittener Grundriss
- Helle, großzügige Zimmer
- Schöne, funktionale Küche
- Gäste-WC im Eingangsbereich
- Partykeller
- Werkraum
- Waschraum
- Infrarotsauna
- Balkon
- Garten mit BBQ-Ecke
- Überdachter Stellplatz

VP azonosító: 25122042 - 86154 Augsburg – Oberhausen

## Minden a helyszínr?!

Diese Immobilie befindet sich am Südlichen Rand von Oberhausen in der Nähe des Josefinums in einer Wohnanlage in unmittelbarer Nähe zu den öffentlichen Verkehrsbetrieben. Eine Immobilie in dieser Lage bietet innerstädtisches Wohnen mit viel Lebensqualität und eine hervorragende Anbindung. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Grund- und Mittelschule, sowie Kindergarten und Krippe sind fußläufig in wenigen Minuten zu erreichen. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants sind ebenfalls vorhanden. Der Oberhauser Bahnhof ist in ca. 12 Minuten fußläufig erreichbar - dies ist vor allem für Pendler nach Donauwörth interessant. Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln - Straßenbahn Linie 4 sowie Buslinie - erreicht man in Kürze die Innenstadt von Augsburg sowie den Hauptbahnhof. Über die nahe B17 ist man in knapp 5 Minuten an der Anschlussstelle „Augsburg-West“ der A 8 München-Stuttgart.

VP azonosító: 25122042 - 86154 Augsburg – Oberhausen

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.5.2032. Endenergieverbrauch beträgt 92.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

VP azonosító: 25122042 - 86154 Augsburg – Oberhausen

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)