

#### Augsburg – Göggingen

# Charmante 3-Zimmer-Wohnung in begehrter Lage mit Aufzug, Balkon und Tiefgaragenstellplatz

Codice oggetto: 25122069



PREZZO D'ACQUISTO: 294.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 85 m<sup>2</sup> • VANI: 3



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



## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25122069
Superficie netta	ca. 85 m <sup>2</sup>
Piano	2
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1978
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato, 15000 EUR (Vendita)

Prezzo d'acquisto	294.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2002
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Cucina componibile



# Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	18.10.2027
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	166.60 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	D
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2001































#### Una prima impressione

Diese großzügige Dreizimmerwohnung besticht durch ihre perfekte Raumaufteilung auf ihren 85 m² und bietet Ihnen die einmalige Gelegenheit, Ihr Traumzuhause ganz nach Ihren Wünschen zu gestalten.

Die Wohnung verfügt über einen großzügigen Balkon mit Blick ins Grüne und einem separtem Kellerraum, der für zusätzlichen Stauraum sorgt.

Ein Tiefgaragenstellplatz (zzgl. 15.000,00 €) rundet dieses ansprechende Immobilienangebot ab.

Obwohl diese Immobilie bereits über einen gemütlichen Charme verfügt, gibt es Raum für individuelle Renovierungen und Modernisierungen.

Alles in allem bietet diese Wohnung eine perfekte Kombination aus Lage, Größe und Wohngefühl für eine Familie, die ein neues Zuhause sucht.



## Dettagli dei servizi

- beliebte Wohnlage in Göggingen
- zentral und ruhig
- großzügiger Wohn-/Essbereich
- Waschmaschinenanschluß im Bad
- Einbauküche
- Einbauschränke
- Lift auf halber Etage
- Balkon
- Fahrradkeller
- Kellerabteil
- Tiefgaragenstellplatz (zzgl. 15.000,-- €)
- Vermietet



#### Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in einer begehrten Wohnlage im beliebten Augsburger Stadtteil Göggingen-Ost – einer der gefragtesten Wohngegenden der Stadt. Die Neudecker Straße liegt ruhig und dennoch zentral in einem gepflegten Wohngebiet, das sich durch seine gewachsene Struktur, grüne Umgebung und exzellente Anbindung auszeichnet.

In unmittelbarer Nähe finden sich sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs: Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken sowie Ärzte sind fußläufig oder in wenigen Fahrminuten erreichbar. Familien profitieren von einem breiten Angebot an Kindergärten, Schulen und Freizeiteinrichtungen.

Die Lage überzeugt durch ihre hervorragende Verkehrsanbindung: Die Augsburger Innenstadt ist in ca. 10 Fahrminuten zu erreichen, die B17 sowie die Anschlussstellen zur A8 sorgen für eine schnelle Verbindung Richtung München, Landsberg oder Ulm. Auch der öffentliche Nahverkehr ist mit Bus- und Straßenbahnlinien gut ausgebaut.



#### Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 18.10.2027.

Endenergieverbrauch beträgt 166.60 kwh/(m²\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts It. Energieausweis ist 2001.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.



#### Partner di contatto

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

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergasse, 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