

Augsburg – Oberhausen

## Helle Wohnung in ruhiger Lage

*CODICE OGGETTO: 25122023*

RESERVIERT



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

PREZZO D'ACQUISTO: 250.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 68 m<sup>2</sup> • VANI: 2

CODICE OGGETTO: 25122023 - 86154 Augsburg – Oberhausen

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

**CODICE OGGETTO: 25122023 - 86154 Augsburg – Oberhausen**

## A colpo d'occhio

|                     |                                 |
|---------------------|---------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25122023                        |
| Superficie netta    | ca. 68 m²                       |
| Vani                | 2                               |
| Camere da letto     | 1                               |
| Bagni               | 1                               |
| Anno di costruzione | 1987                            |
| Garage/Posto auto   | 1 x Duplex, 15000 EUR (Vendita) |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 250.000 EUR                                                               |
| Appartamento                       | Piano terra                                                               |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2020                                                                      |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Giardino / uso comune                                           |

CODICE OGGETTO: 25122023 - 86154 Augsburg – Oberhausen

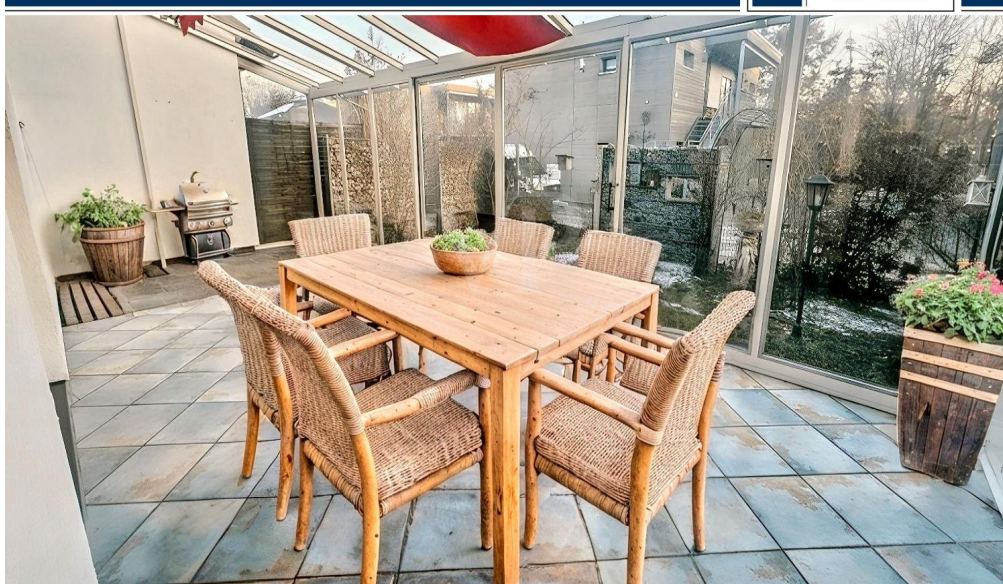
## Dati energetici

|                                         |               |
|-----------------------------------------|---------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato |
| Riscaldamento                           | Gas           |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 26.02.2034    |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           |

|                                                       |                     |
|-------------------------------------------------------|---------------------|
| Certificazione energetica                             | Diagnosi energetica |
| Consumo energetico                                    | 134.20 kWh/m²a      |
| Classe di efficienza energetica                       | E                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1987                |

CODICE OGGETTO: 25122023 - 86154 Augsburg – Oberhausen

## La proprietà



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



CODICE OGGETTO: 25122023 - 86154 Augsburg – Oberhausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25122023 - 86154 Augsburg – Oberhausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25122023 - 86154 Augsburg – Oberhausen

## La proprietà



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)

# 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

CODICE OGGETTO: 25122023 - 86154 Augsburg – Oberhausen

## La proprietà



**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

**CODICE OGGETTO: 25122023 - 86154 Augsburg – Oberhausen**

## Una prima impressione

In einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit kleiner Eigentümergemeinschaft befindet sich diese helle und gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung. Das geräumige Wohnzimmer öffnet sich zum angrenzenden Wintergarten, von dem aus ein direkter Zugang ins Freie führt. Der Garten bietet zusätzlichen Platz zur Entspannung und macht die Wohnung besonders reizvoll. Ein besonderes Highlight ist die innenliegende Treppe, die ins Untergeschoss führt. Der vielseitig nutzbare Raum eignet sich ideal als Homeoffice, Hobbybereich oder privater Rückzugsort. Dank der gelungenen Aufteilung, der naturnahen Lage und des besonderen Wohnkonzepts eignet sich die Wohnung sowohl zur Eigennutzung als auch als attraktive Kapitalanlage mit nachhaltigem Wertpotenzial.

**CODICE OGGETTO: 25122023 - 86154 Augsburg – Oberhausen**

## Dettagli dei servizi

- gepflegte Wohnanlage
- gute Raumaufteilung
- helle Zimmer
- Wintergarten
- Garten
- Duplexgarage
- Keller/ Hobbyraum

**CODICE OGGETTO: 25122023 - 86154 Augsburg – Oberhausen**

## Tutto sulla posizione

Die Wohnung befindet sich in einer gut angebundenen Wohngegend im Norden von Augsburg, die durch eine hervorragende Infrastruktur besticht. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen und Ärzte sind in wenigen Minuten erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die Nähe zu den Hauptverkehrsstraßen ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit der Innenstadt. Die Autobahn A8 sowie die B17 sind ebenfalls in wenigen Minuten zu erreichen, was eine komfortable Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz bietet. Zusätzlich sorgen die umliegenden Grünflächen und Erholungsgebiete für eine ideale Balance zwischen städtischem Leben und Natur.

**CODICE OGGETTO: 25122023 - 86154 Augsburg – Oberhausen**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.2.2034. Endenergiebedarf beträgt 134.20 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1987. Die Energieeffizienzklasse ist E.

**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: 25122023 - 86154 Augsburg – Oberhausen**

## Partner di contatto

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

Gabriele Gräf

---

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse Augusta

**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)