

Augsburg – Lechhausen

# Gemütliche 2 Zimmer Terrassen-Wohnung

Codice oggetto: 25122121



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

PREZZO D'ACQUISTO: 235.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 53 m<sup>2</sup> • VANI: 2

Codice oggetto: 25122121 - 86169 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: 25122121 - 86169 Augsburg – Lechhausen

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25122121
Superficie netta	ca. 53 m <sup>2</sup>
Vani	2
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1994
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato, 20000 EUR (Vendita)

Prezzo d'acquisto	235.000 EUR
Appartamento	Piano terra
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25122121 - 86169 Augsburg – Lechhausen

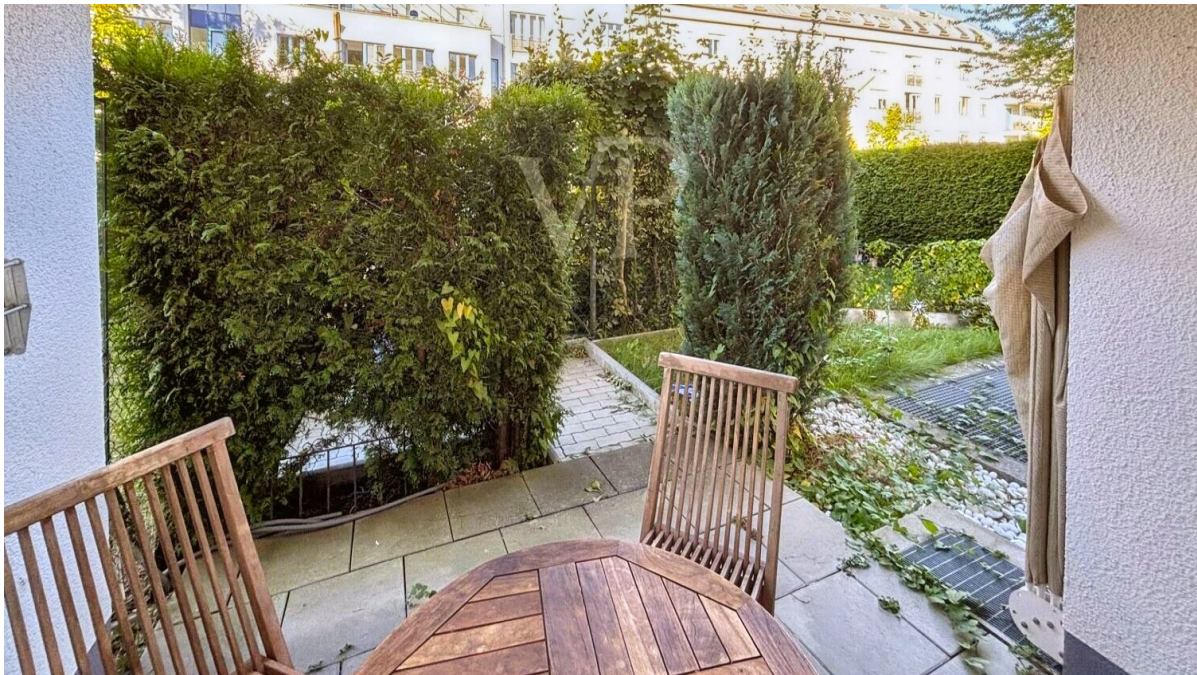
## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	83.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	08.02.2028	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1994



Codice oggetto: 25122121 - 86169 Augsburg – Lechhausen

## La proprietà





Codice oggetto: 25122121 - 86169 Augsburg – Lechhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25122121 - 86169 Augsburg – Lechhausen

## 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)

# 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: 25122121 - 86169 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](mailto:augsburg@von-poll.com)

*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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



**Codice oggetto: 25122121 - 86169 Augsburg – Lechhausen**

## Una prima impressione

Hier präsentieren wir Ihnen eine moderne 2-Zimmer-Erdgeschosswohnung in Augsburg - Lechhausen.

Neben einem gut durchdachten Grundriss erwarten Sie helle und großzügige Räumlichkeiten, die ein angenehmes Wohngefühl vermitteln. Die Küche geht in den offenen Wohn- und Essbereich über und bildet so einen einladenden Mittelpunkt der Wohnung. Das Badezimmer ist mit einer modernen, ebenerdigen Dusche ausgestattet.

Ein Highlight dieser Wohnung ist die Terrasse, die vom Wohnzimmer aus begehbar ist und einen herrlichen Blick ins Grüne bietet.

Ein Tiefgaragenstellplatz (zzgl. 20.000 €) rundet dieses ansprechende Immobilienangebot ab.

Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie - wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Codice oggetto: 25122121 - 86169 Augsburg – Lechhausen

## Dettagli dei servizi

- Ruhig und dennoch zentral gelegen
- Ideale Raumaufteilung
- Erdgeschoss
- Ebenerdige Dusche
- Einbauküche mit Spülmaschine
- Waschmaschinenanschluss
- Großzügiger Wohn- und Essbereich
- Gartennutzung
- Gemütliche Terrasse
- Elektrische Markise
- Tiefgaragenstellplatz (zzgl. 20.000,00 €)
- Vermietet

**Codice oggetto: 25122121 - 86169 Augsburg – Lechhausen**

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich im beliebten Augsburger Stadtteil Lechhausen, im Nordosten der Fuggerstadt. Mit seiner Kombination aus städtischem Leben, guter Infrastruktur und kurzen Wegen in die Natur zählt Lechhausen zu den gefragten Wohnlagen Augsburgs.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Über die B2 und die nahe gelegene A8 (München–Stuttgart) erreicht man in wenigen Minuten die überregionalen Verkehrsachsen. Das Augsburger Stadtzentrum ist mit dem Auto oder den öffentlichen Verkehrsmitteln in etwa 10–15 Minuten erreichbar. Straßenbahn- und Buslinien sorgen für eine schnelle Anbindung innerhalb des Stadtgebiets.

Der Stadtteil bietet eine sehr gute Nahversorgung: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Kindergärten und Schulen befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Zahlreiche Restaurants, Cafés und kleine Geschäfte tragen zusätzlich zur hohen Wohn- und Lebensqualität bei.

Für Freizeit und Erholung stehen vielfältige Angebote zur Verfügung. Die nahegelegenen Lechauen laden zu Spaziergängen, Fahrradtouren und sportlichen Aktivitäten in der Natur ein. Auch Sportvereine, Spielplätze und Grünflächen sind in Lechhausen zahlreich vorhanden.

**Codice oggetto: 25122121 - 86169 Augsburg – Lechhausen**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 8.2.2028.  
Endenergiebedarf beträgt 83.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994.  
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.



Codice oggetto: 25122121 - 86169 Augsburg – Lechhausen

## Partner di contatto

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

Gabriele Gräf

---

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse, 86150 Augsburg

Tel.: +49 821 - 50 89 062 1

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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