

Augsburg – Oberhausen

## 4-Zimmerwohnung mit Balkon in zentraler Lage

*Número da propriedade: 25122051*



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

PREÇO DE COMPRA: 265.000 EUR • ÁREA: ca. 82,26 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4

Número da propriedade: 25122051 - 86154 Augsburg – Oberhausen

- 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: 25122051 - 86154 Augsburg – Oberhausen

## Numa vista geral

|                        |                                |
|------------------------|--------------------------------|
| Número da propriedade  | 25122051                       |
| Área                   | ca. 82,26 m²                   |
| Piso                   | 1                              |
| Quartos                | 4                              |
| Quartos                | 3                              |
| Casas de banho         | 1                              |
| Ano de construção      | 1963                           |
| Tipo de estacionamento | 1 x Garagem, 10000 EUR (Venda) |

|                             |                                                                           |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 265.000 EUR                                                               |
| Apartamento                 | Piso                                                                      |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                    |
| Móveis                      | Varanda                                                                   |

Número da propriedade: 25122051 - 86154 Augsburg – Oberhausen

## Dados energéticos

|                                   |                     |
|-----------------------------------|---------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central |
| Fonte de Energia                  | Gás                 |
| Certificado Energético válido até | 10.09.2028          |
| Aquecimento                       | Gás                 |

|                                                          |                                   |
|----------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Certificado Energético                                   | Certificado de consumo de energia |
| Consumo final de energia                                 | 98.50 kWh/m²a                     |
| Classificação energética                                 | C                                 |
| Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1963                              |



Número da propriedade: 25122051 - 86154 Augsburg – Oberhausen

## O imóvel



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



Número da propriedade: 25122051 - 86154 Augsburg – Oberhausen

## O imóvel



**VP 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: 25122051 - 86154 Augsburg – Oberhausen

## 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 Bäckerstraße | 86150 Augsburg | [augsburg@von-poll.com](mailto:augsburg@von-poll.com)

Número da propriedade: 25122051 - 86154 Augsburg – Oberhausen

## Uma primeira impressão

Diese gut geschnittene 4-Zimmerwohnung mit ca 82 qm Wohnfläche befindet sich im 2. OG eines soliden Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1963. Die Wohnung bietet eine praktische Raumaufteilung: die vier Räume sind hell gestaltet, das WC ist separat vom Duschbad gehalten, ein Komfortmerkmal, das besonders bei Familien oder Wohngemeinschaften geschätzt wird. Der Balkon lädt zum Verweilen im Freien ein. Die Wohnung ist aktuell vermietet und bietet sich daher ideal als Kapitalanlage an. Dank der zentralen Lage sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel schnell erreichbar. Auch die Anbindung an die Autobahn in Richtung München, Ulm, Donauwörth sind ideal - ein attraktiver Standort für Pender als auch für Familien. Netzen Sie die Chance auf eine solide Immobilie mit Entwicklungspotenzial in guter Lage.



Número da propriedade: 25122051 - 86154 Augsburg – Oberhausen

## Detalhes do equipamento

- gute Raumaufteilung
- Balkon- WC separat
- derzeit vermietet
- WG-geeigneter Grundriss
- gute Erreichbarkeit der öffentlichen Verkehrsmittel
- ansprechende Lage auch für Pendler
- Garagenstellplatz kann zusätzlich erworben werden

Número da propriedade: 25122051 - 86154 Augsburg – Oberhausen

## Tudo sobre a localização

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage. In nur wenigen Minuten ist die Anbindung an die B17 bzw. A8 zu erreichen. Auch durch den Bus /die Straßenbahn sind Sie bestens angebunden. Sowohl der ca. 5 km entfernte Bahnhof Augsburg-Oberhausen als auch die B17 (ca. 2 km) bieten Ihnen eine hervorragende Verkehrsanbindung nach München, Ulm oder Donauwörth. In die Augsburger Innenstadt gelangen Sie mit dem Bus und anschließend der Straßenbahnlinie 4 in kürzester Zeit. Einkaufsmöglichkeiten sind gut erreichbar.

Número da propriedade: 25122051 - 86154 Augsburg – Oberhausen

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.9.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 98.50 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963. Die Energieeffizienzklasse ist C.

Número da propriedade: 25122051 - 86154 Augsburg – Oberhausen

## Pessoa de contacto

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

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)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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