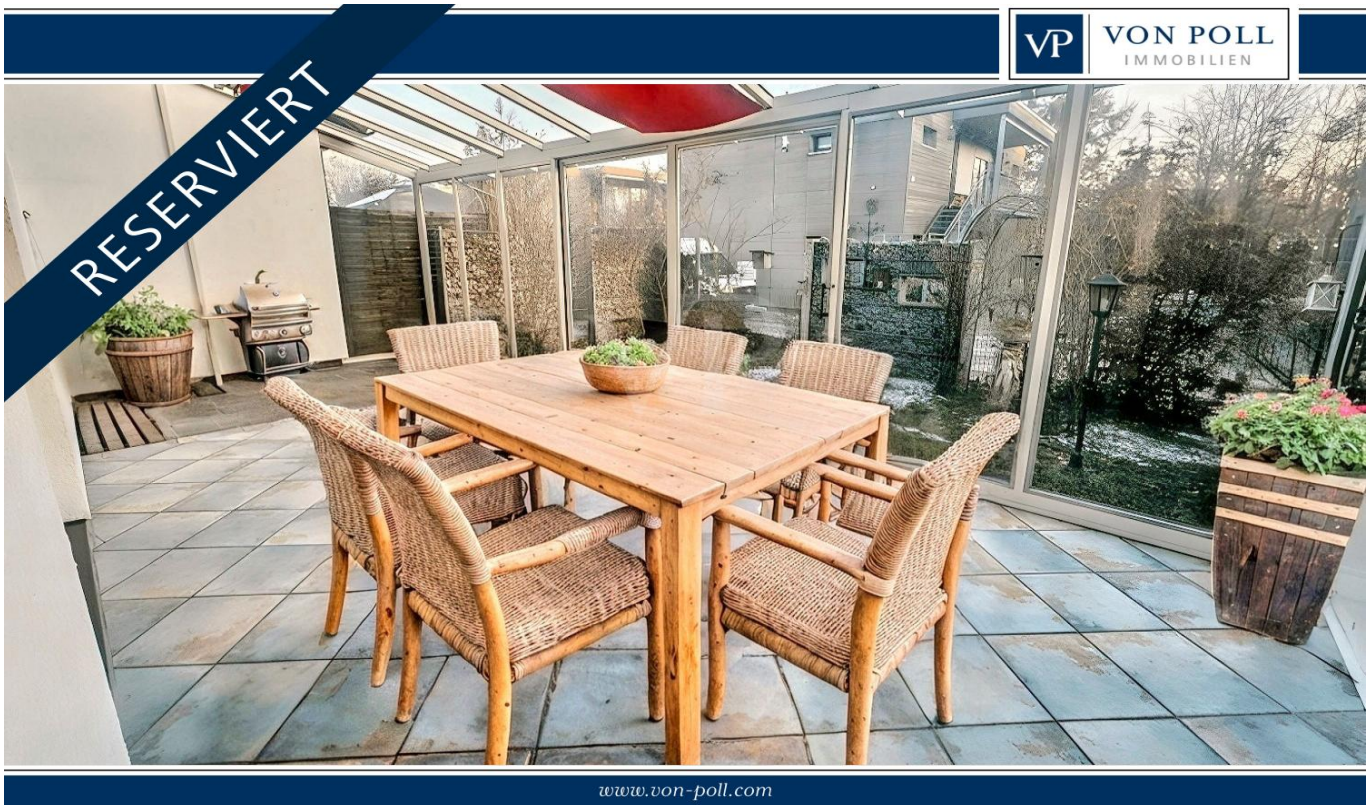
Augsburg – Oberhausen

Helle Wohnung in ruhiger Lage

Property ID: 25122023



PURCHASE PRICE: 250.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 68 m² • **ROOMS:** 2

Property ID: 25122023 - 86154 Augsburg – Oberhausen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25122023 - 86154 Augsburg – Oberhausen

At a glance

Property ID	25122023
Living Space	ca. 68 m²
Rooms	2
Bedrooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	1987
Type of parking	1 x Duplex, 15000 EUR (Sale)

Purchase Price	250.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2020
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Garden / shared use

Property ID: 25122023 - 86154 Augsburg – Oberhausen

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	26.02.2034
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	134.20 kWh/m²a
Energy efficiency class	E
Year of construction according to energy certificate	1987

Property ID: 25122023 - 86154 Augsburg – Oberhausen

The property

Property ID: 25122023 - 86154 Augsburg – Oberhausen

The property

Property ID: 25122023 - 86154 Augsburg – Oberhausen

The property

Property ID: 25122023 - 86154 Augsburg – Oberhausen

The property

Property ID: 25122023 - 86154 Augsburg – Oberhausen

The property

Property ID: 25122023 - 86154 Augsburg – Oberhausen

A first impression

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.

Property ID: 25122023 - 86154 Augsburg – Oberhausen

Details of amenities

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

Property ID: 25122023 - 86154 Augsburg – Oberhausen

All about the location

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.

Property ID: 25122023 - 86154 Augsburg – Oberhausen

Other information

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 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.

Property ID: 25122023 - 86154 Augsburg – Oberhausen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergasse Augsburg
E-Mail: augsburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com