

Augsburg – Oberhausen

Helle Wohnung in ruhiger Lage

VP azonosító: 25122023

RESERVIERT



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 250.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 68 m² • SZOBÁK: 2

VP azonosító: 25122023 - 86154 Augsburg – Oberhausen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25122023 - 86154 Augsburg – Oberhausen

Áttekintés

VP azonosító	25122023
Hasznos lakótér	ca. 68 m²
Szobák	2
Hálósobák	1
FÜRDŐSZOBÁK	1
ÉPÍTÉS ÉVE	1987
PARKOLÁSI LEHETŐSÉGEK	1 x Kettős, 15000 EUR (Eladó)

Vételár	250.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2020
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Kert / közös használat

VP azonosító: 25122023 - 86154 Augsburg – Oberhausen

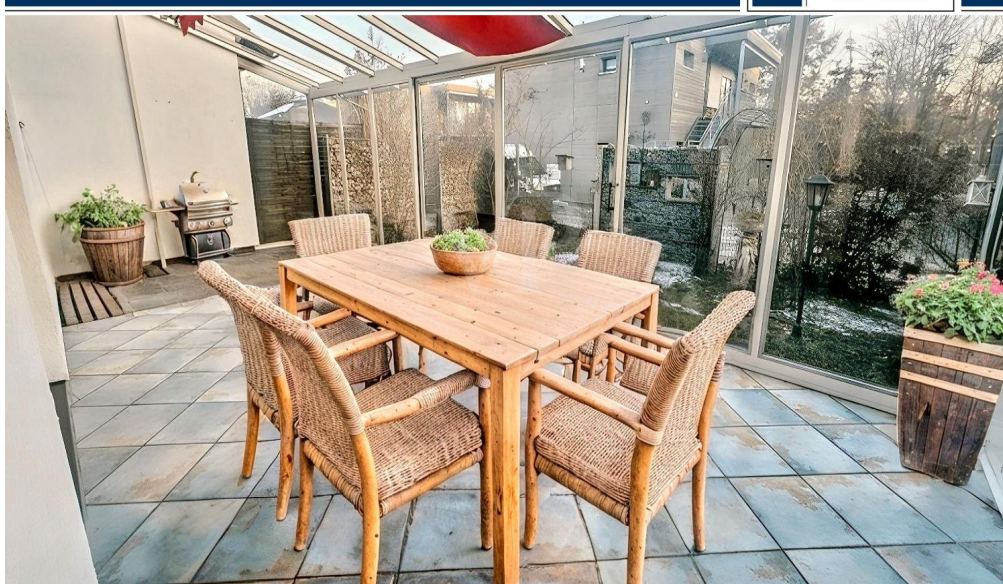
Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratá	26.02.2034
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	134.20 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1987

VP azonosító: 25122023 - 86154 Augsburg – Oberhausen

Az ingatlan



www.von-poll.com



VP azonosító: 25122023 - 86154 Augsburg – Oberhausen

Az ingatlan



VP azonosító: 25122023 - 86154 Augsburg – Oberhausen

Az ingatlan



VP azonosító: 25122023 - 86154 Augsburg – Oberhausen

Az ingatlan

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

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

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

VP azonosító: 25122023 - 86154 Augsburg – Oberhausen

Az ingatlan



**VP VON POLL
IMMOBILIEN**

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

VP azonosító: 25122023 - 86154 Augsburg – Oberhausen

Az els? benyomás

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.

VP azonosító: 25122023 - 86154 Augsburg – Oberhausen

Részletes felszereltség

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

VP azonosító: 25122023 - 86154 Augsburg – Oberhausen

Minden a helyszínr?

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.

VP azonosító: 25122023 - 86154 Augsburg – Oberhausen

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25122023 - 86154 Augsburg – Oberhausen

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse Augsburg

E-Mail: augsburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com