Augsburg-Oberhausen – Oberhausen

Großzügiges Wohnkonzept mit Dachterrasse

Objektnummer: 26122112



KAUFPREIS: 180.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 57.39 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26122112 - 86154 Augsburg-Oberhausen – Oberhausen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26122112 - 86154 Augsburg-Oberhausen – Oberhausen

Auf einen Blick

Objektnummer	26122112
Wohnfläche	ca. 57.39 m²
Etage	3
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1920

Kaufpreis	180.000 EUR
Wohnungstyp	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche

Objektnummer: 26122112 - 86154 Augsburg-Oberhausen – Oberhausen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	102.2 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	16.03.2036	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1920

Objektnummer: 26122112 - 86154 Augsburg-Oberhausen – Oberhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26122112 - 86154 Augsburg-Oberhausen – Oberhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26122112 - 86154 Augsburg-Oberhausen – Oberhausen

Die Immobilie



Capital

MAKLER-KOMPASS WOHNEN

Top-Makler Augsburg

★ ★ ★ ★ ★

Höchstnote für

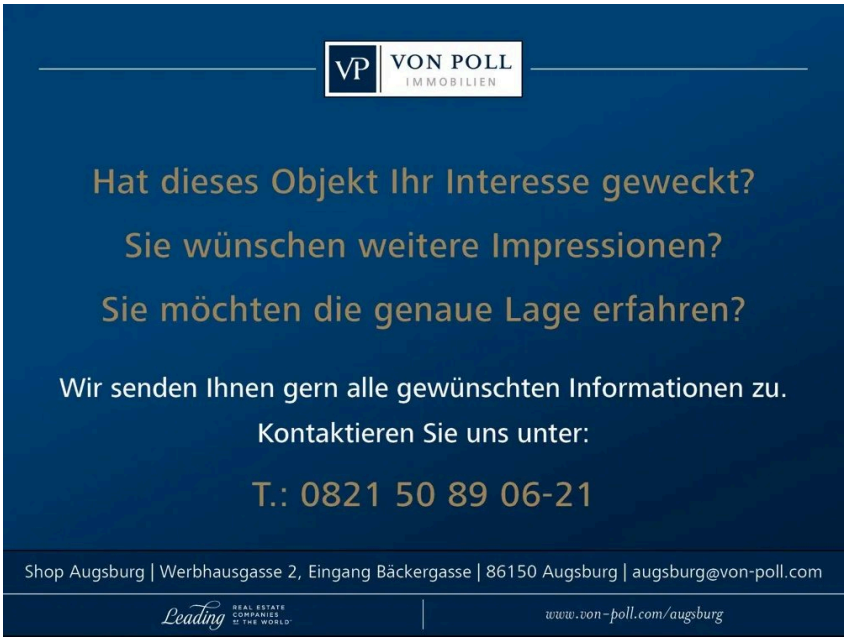
von Poll Immobilien

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25
GÜLTIG BIS: 10/26

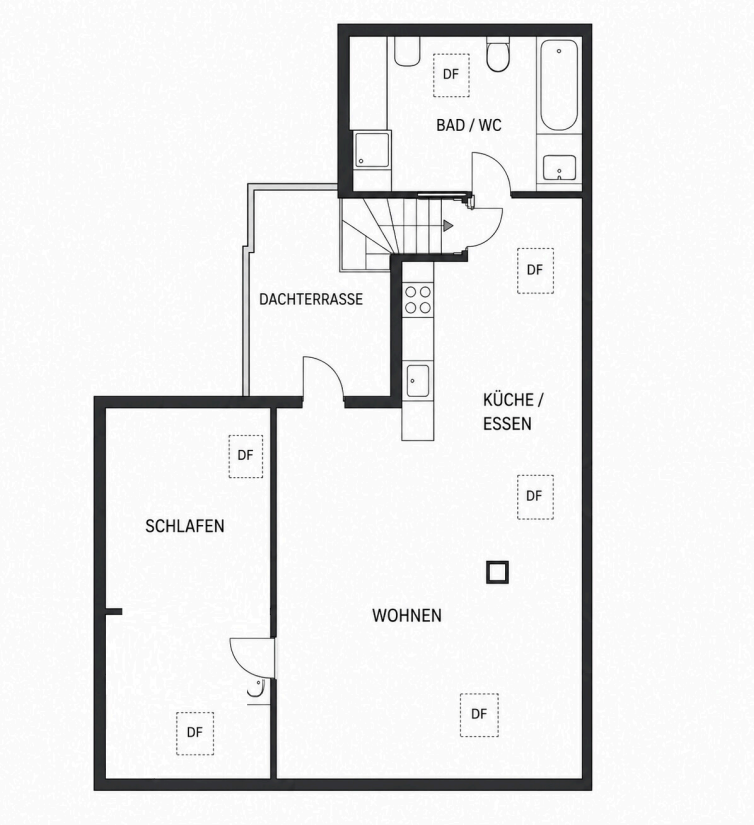
Objektnummer: 26122112 - 86154 Augsburg-Oberhausen – Oberhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 26122112 - 86154 Augsburg-Oberhausen – Oberhausen

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26122112 - 86154 Augsburg-Oberhausen – Oberhausen

Ein erster Eindruck

Diese gut geschnittene Dachgeschosswohnung verbindet eine durchdachte Raumaufteilung mit einem offenen Wohnkonzept und einer großzügigen Dachterrasse. Der Wohnbereich, das separate Schlafzimmer und der attraktive Außenbereich fügen sich zu einem stimmigen Gesamtbild mit besonderem Charakter zusammen.

Den Mittelpunkt der Wohnung bildet der großzügige Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche. Die offene Gestaltung schafft ein angenehmes Raumgefühl und bietet den idealen Rahmen für Wohnen, Kochen und gemeinsame Stunden.

Das separate Schlafzimmer präsentiert sich hell und gut geschnitten und bietet einen angenehmen Rückzugsort. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne und einer Dusche ausgestattet und ergänzt das komfortable Raumangebot.

Ein besonderes Highlight ist die Dachterrasse mit Blick in Richtung Rathaus. Sie erweitert den Wohnraum ins Freie und schafft einen attraktiven Ort für entspannte Stunden an der frischen Luft.

Zusätzlich steht im rückwärtigen Bereich des Hauses ein gewachsener Garten mit altem Obstbaumbestand zur gemeinschaftlichen Mitbenutzung zur Verfügung und ergänzt das Wohnangebot um einen weiteren schönen Rückzugsort im Grünen.

Eine Dachgeschosswohnung, die mit ihrem durchdachten Grundriss, dem offenen Wohnbereich und der großzügigen Dachterrasse eine attraktive Verbindung aus Wohnkomfort und besonderem Ambiente bietet.

Objektnummer: 26122112 - 86154 Augsburg-Oberhausen – Oberhausen

Ausstattung und Details

- ruhige Lage
- kleine Wohnanlage mit 9 Wohneinheiten
- gut durchdachte Raumaufteilung
- großzügiger und offen gestalteter Wohn-, Ess- und Küchenbereich
- Bad mit Badewanne und Dusche
- Dachterrasse
- gewachsener Garten mit altem Obstbaumbestand zur gemeinschaftlichen Mitbenutzung
- Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum
- derzeit sicher vermietet

Objektnummer: 26122112 - 86154 Augsburg-Oberhausen – Oberhausen

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich im Augsburger Stadtteil Oberhausen, einer gewachsenen und zentral gelegenen Wohnlage im Norden der Stadt. Oberhausen zeichnet sich durch seine hervorragende Infrastruktur, die kurzen Wege in die Innenstadt sowie eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen und individuellen Verkehr aus.

Die Augsburger Innenstadt und der Hauptbahnhof sind in wenigen Minuten erreichbar. Straßenbahn- und Buslinien gewährleisten eine komfortable Verbindung zu den umliegenden Stadtteilen und machen den Standort auch für Berufspendler besonders attraktiv. Über die nahegelegenen Verkehrsachsen B17, B2 und die Autobahn A8 besteht zudem eine schnelle Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz.

Für den täglichen Bedarf stehen zahlreiche Supermärkte, Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken und Ärzte zur Verfügung, die bequem in wenigen Minuten erreichbar sind. Auch Kindergärten und Schulen befinden sich in der näheren Umgebung. Das vielfältige Angebot an Restaurants, Cafés und Dienstleistungsbetrieben ergänzt die gute Infrastruktur und sorgt für einen hohen Wohnkomfort.

Auch der Freizeitwert kommt nicht zu kurz. Die nahegelegenen Wertachauen und Grünflächen bieten zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Fahrradtouren und sportliche Aktivitäten. Gleichzeitig ermöglicht die Nähe zur Augsburger Innenstadt den schnellen Zugang zu einem umfangreichen kulturellen und gastronomischen Angebot.

Die Lage in Augsburg-Oberhausen verbindet somit zentrale Erreichbarkeit, eine ausgezeichnete Infrastruktur und vielfältige Freizeitmöglichkeiten. Damit bietet der Standort attraktive Voraussetzungen für Eigennutzer, Familien, Berufspendler und Kapitalanleger gleichermaßen.

Objektnummer: 26122112 - 86154 Augsburg-Oberhausen – Oberhausen

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26122112 - 86154 Augsburg-Oberhausen – Oberhausen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergasse, 86150 Augsburg
Tel.: +49 821 - 50 89 062 1
E-Mail: augsburg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com