Augsburg

Attraktive 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon im begehrten Stadtteil Göggingen

Objektnummer: 26122127



KAUFPREIS: 246.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 54.21 m^2 • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26122127 - 86199 Augsburg

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

Objektnummer: 26122127 - 86199 Augsburg

Auf einen Blick

Objektnummer	26122127
Wohnfläche	ca. 54.21 m²
Etage	1
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1972

Kaufpreis	246.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Schwimmbad, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26122127 - 86199 Augsburg

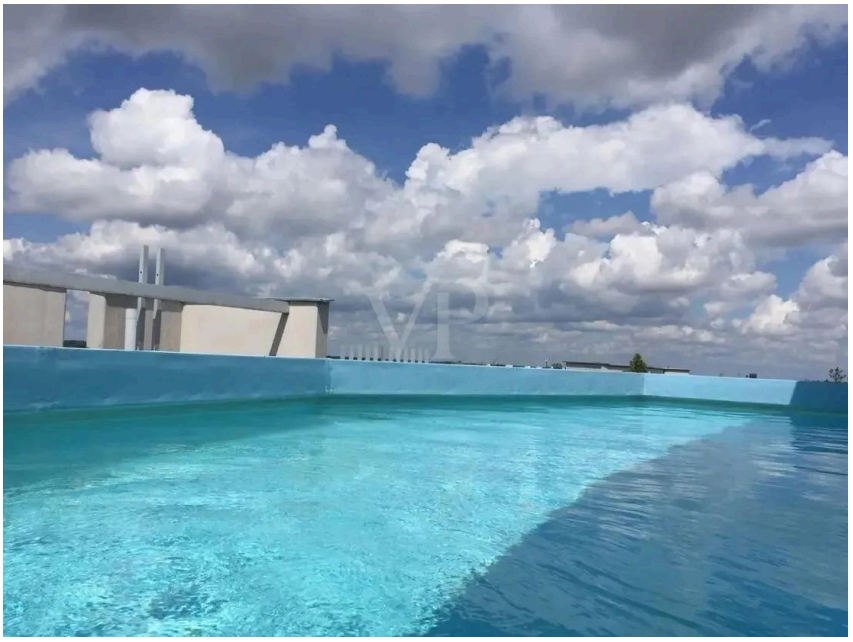
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	27.11.2027

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	154.6 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1972

Objektnummer: 26122127 - 86199 Augsburg

Die Immobilie

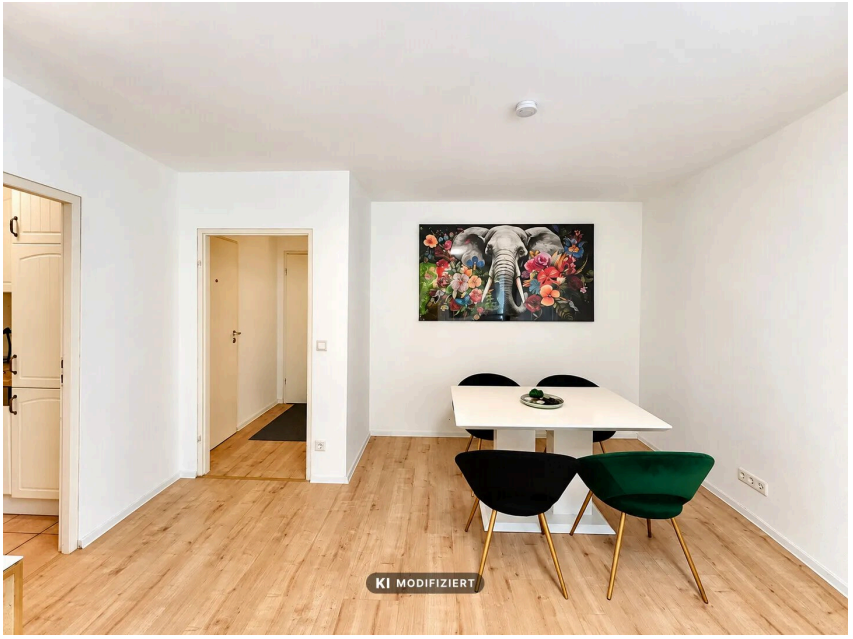




Objektnummer: 26122127 - 86199 Augsburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26122127 - 86199 Augsburg

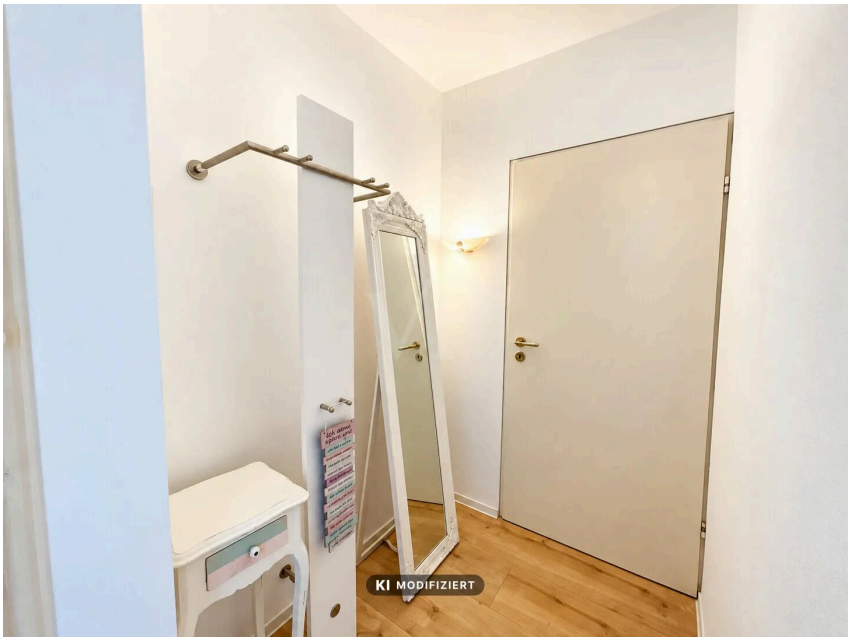
Die Immobilie





Objektnummer: 26122127 - 86199 Augsburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26122127 - 86199 Augsburg

Die Immobilie



Objektnummer: 26122127 - 86199 Augsburg

Ein erster Eindruck

Im begehrten Stadtteil Göggingen erwartet Sie diese ca. 54,21 m² große, attraktive 2-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses.

Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Die große Fensterfront sorgt für eine helle, freundliche Atmosphäre und schafft zugleich vielfältige Möglichkeiten für eine individuelle Gestaltung. Von hier aus gelangen Sie auf den Balkon, auf dem Sie herrlich entspannen und den Tag in angenehmer Privatphäre genießen können. Umgeben von üppigem Grün, altem Baumbestand und Vogelgezwitscher entsteht hier ein naturnahes und zugleich lebendiges Wohngefühl.

Die Küche ist funktional ausgestattet und fügt sich harmonisch in das Gesamtbild der Wohnung ein. Neben dem gemütlichen Schlafzimmer stehen Ihnen ein praktisches Badezimmer mit Dusche und WC zur Verfügung. Die großzügig geschnittene Diele bietet Platz für eine Garderobe. Direkt angrenzend befindet sich eine praktische Abstellkammer, die zusätzlichen Stauraum schafft.

Ein außergewöhnliches Highlight bildet die exklusive Dachterrasse mit einem Außenpool unter freiem Himmel, von dem Sie einen fantastischen Blick über die Dächer bis zu den Alpen haben.

2 Fahrradabstellräume sowie ein eigenes Kellerabteil runden dieses attraktive Immobilienangebot ab.

Diese Immobilie ist hochinteressant für Kapitalanleger als auch für den Selbstbezug. Optional besteht die Möglichkeit, eine weitere gleichartige Wohnung im Paket zu erwerben.

Lassen Sie sich bei einer Besichtigung persönlich begeistern – wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Objektnummer: 26122127 - 86199 Augsburg

Ausstattung und Details

- attraktive Wohnlage in Göggingen
- gute Infrastruktur
- große Fensterfront im Wohnzimmer
- hochwertiger Vinylboden
- Einbauküche
- Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon
- Balkon mit Markise
- Aufzug
- 2 gemeinschaftliche Fahrradabstellräume
- Kellerabteil
- Außenschwimmbad auf dem Dach
- Waschmaschinenanschluss im Bad
- Waschküche und Trockenraum
- sofort bezugsbereit

Objektnummer: 26122127 - 86199 Augsburg

Alles zum Standort

Als einer der exklusivsten Stadtteile Augsburgs besticht Göggingen durch seine historische Architektur, grüne Parks und die hervorragende Infrastruktur. Mit einer Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten und Freizeitangeboten bietet Göggingen eine hohe Lebensqualität und wird von Menschen geschätzt, die eine ruhige und gehobene Wohnlage suchen. Der nahe gelegene Kurpark und die direkte Anbindung an die Augsburger Innenstadt unterstreichen die Attraktivität dieses Stadtteils.

Die begehrte Lage bietet kurze Wege zu Cafés, Restaurants und sämtlichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Auch die Augsburger Messe sowie die Universität befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Die in kurzer Entfernung erreichbare 4-spurig ausgebaute B17 bietet dem Pendler Anbindung an die A8 München-Stuttgart oder in südlicher Richtung nach Landsberg am Lech und an die A96 in Richtung München-Lindau.

Objektnummer: 26122127 - 86199 Augsburg

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: 26122127 - 86199 Augsburg

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