Augsburg – Lechhausen

Großzügiges, modernisiertes Wohnen – urban und naturnah

Objektnummer: 26122128



KAUFPREIS: 380.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 85 m² • ZIMMER: 4

Objektnummer: 26122128 - 86167 Augsburg – Lechhausen

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

Objektnummer: 26122128 - 86167 Augsburg – Lechhausen

Auf einen Blick

Objektnummer	26122128
Wohnfläche	ca. 85 m²
Etage	2
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1963
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	380.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	vollständig renoviert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26122128 - 86167 Augsburg – Lechhausen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	92.6 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	28.10.2036	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Elektro	Baujahr laut Energieausweis	1963

Objektnummer: 26122128 - 86167 Augsburg – Lechhausen

Ein erster Eindruck

Diese umfassend modernisierte Wohnung im zweiten Obergeschoss in Augsburg-Lechhausen präsentiert sich mit einer großzügigen Raumgestaltung, hellen Wohnräumen und einem harmonischen Gesamtbild.

Der durchdachte Grundriss schafft eine angenehme Verbindung aus Offenheit und Privatsphäre. Großzügige Räume, geschmackvolle Bodenbeläge und eine freundliche Wohnatmosphäre prägen das Erscheinungsbild. Das Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon bildet den Mittelpunkt der Wohnung und lädt zum Verweilen ein.

Die moderne Einbauküche fügt sich mit ihrer zeitlosen Gestaltung harmonisch in das Wohnkonzept ein. Das stilvoll modernisierte Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC ergänzen den Wohnkomfort.

Eine eigene Garage sowie ein Kellerabteil ergänzen den Wohnkomfort und runden das Immobilienangebot ab.

Objektnummer: 26122128 - 86167 Augsburg – Lechhausen

Ausstattung und Details

- umfassend modernisiert
- großzügige, gut durchdachte Raumaufteilung
- moderne Einbauküche
- neues Bad und neues Gäste WC (2025)
- Balkon
- Garage im Hof (mit neuem Dach)
- Kellerabteil

Objektnummer: 26122128 - 86167 Augsburg – Lechhausen

Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich im beliebten Augsburger Stadtteil Lechhausen. Die gewachsene Wohnlage verbindet ein angenehmes Wohnumfeld mit einer gut ausgebauten Infrastruktur und den Vorzügen des städtischen Lebens.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Ärzte und Apotheken befinden sich in der näheren Umgebung. Auch Kindergärten und Schulen sind in Kürze zu erreichen.

Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ermöglicht eine bequeme Erreichbarkeit der Augsburger Innenstadt sowie der umliegenden Stadtteile.
Auch für Autofahrer ist die Lage attraktiv: Über die nahegelegene Anschlussstelle Augsburg-Ost besteht eine direkte Anbindung an die Autobahn A8 in Richtung München und Stuttgart. Die Bundesstraße B2 bietet weitere Verbindungen innerhalb der Region.

Ein besonderer Freizeitwert ergibt sich durch die Grünflächen und Spazierwege entlang des Lechs sowie den beliebten Autobahnsee. Mit seinen weitläufigen Liegewiesen, Spazierwegen und verschiedenen Freizeitmöglichkeiten bietet dieser einen schönen Ausgleich zum städtischen Alltag.
Die Augsburger Innenstadt ergänzt das Angebot mit einer vielfältigen Auswahl an Restaurants, Cafés, Geschäften und kulturellen Einrichtungen.

Die Lage vereint somit eine gute Nahversorgung, eine attraktive Verkehrsanbindung und vielfältige Erholungsmöglichkeiten – ideale Voraussetzungen für eine hohe Wohn- und Lebensqualität.

Objektnummer: 26122128 - 86167 Augsburg – Lechhausen

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: 26122128 - 86167 Augsburg – Lechhausen

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