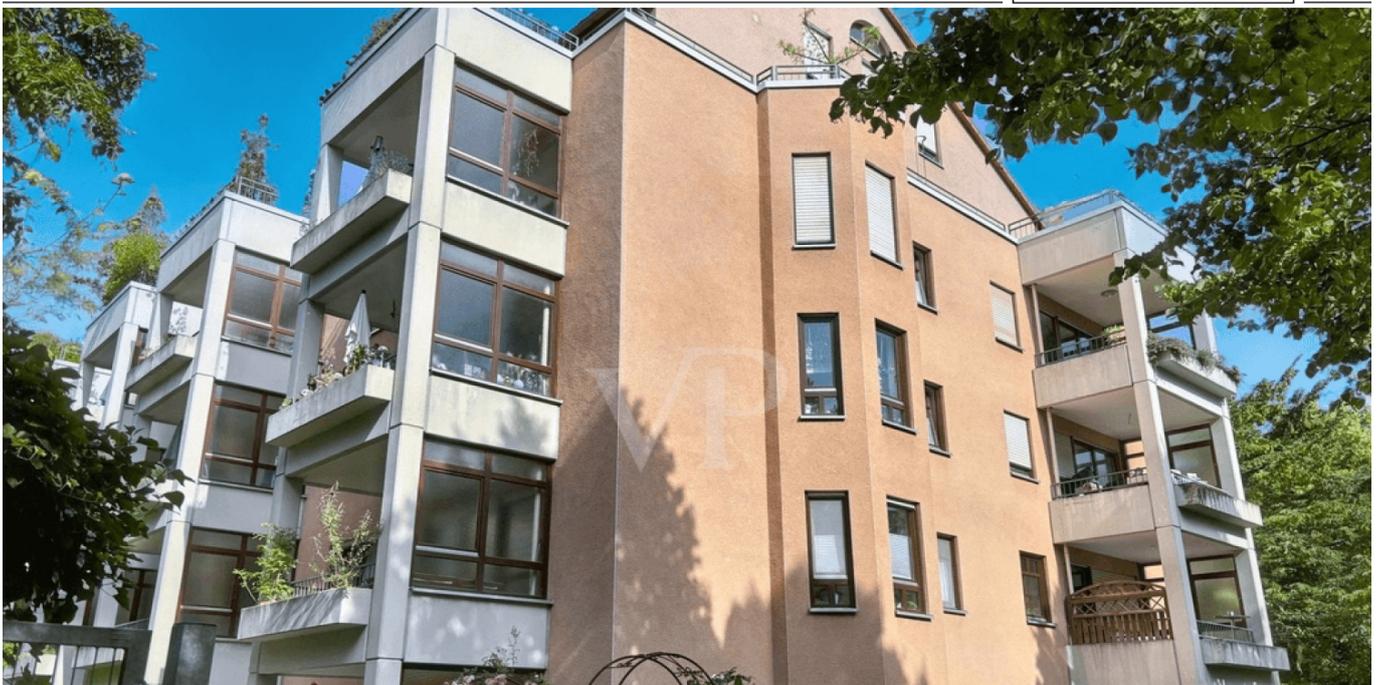


Augsburg / Göggingen – Göggingen

## 2-Zimmerwohnung mit Balkon in ruhiger Lage

CODE DU BIEN: 25122083



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRIX DE LOYER: 740 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 62 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 25122083 - 86199 Augsburg / Göggingen – Göggingen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25122083 - 86199 Augsburg / Göggingen – Göggingen

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25122083
Surface habitable	ca. 62 m <sup>2</sup>
Etage	1
Pièces	2
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	1995
Place de stationnement	1 x Parking souterrain, 60 EUR (Location)

Prix de loyer	740 EUR
Coûts supplémentaires	150 EUR
Type	Etage
Technique de construction	massif
Aménagement	Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25122083 - 86199 Augsburg / Göggingen – Göggingen

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz naturel léger	Consommation finale d'énergie	109.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	02.01.2028	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1995

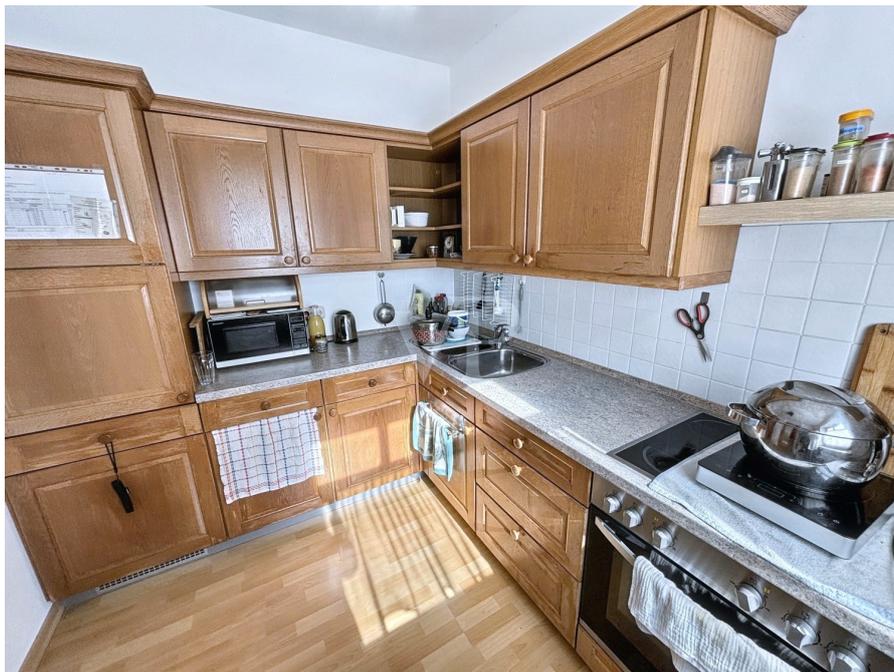
CODE DU BIEN: 25122083 - 86199 Augsburg / Göggingen – Göggingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25122083 - 86199 Augsburg / Göggingen – Göggingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25122083 - 86199 Augsburg / Göggingen – Göggingen

## La propriété



**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

# 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

CODE DU BIEN: 25122083 - 86199 Augsburg / Göggingen – Göggingen

## La propriété



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](mailto:augsburg@von-poll.com)

*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

[www.von-poll.com/augsburg](http://www.von-poll.com/augsburg)

CODE DU BIEN: 25122083 - 86199 Augsburg / Göggingen – Göggingen

## Une première impression

Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung befindet sich in beliebter Lage von Göggingen in einem gepflegten und ansprechenden Mehrfamilienhaus.

Auf ca. 62?m<sup>2</sup> Wohnfläche empfängt Sie ein angenehmes, gut durchdachtes Wohnambiente.

Der funktionale Grundriss schafft ideale Voraussetzungen für Singles oder Paare: Ein heller Wohnbereich mit Zugang zum Balkon, ein separates Schlafzimmer, eine gut ausgestattete Küche sowie ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche bilden ein stimmiges Gesamtbild. Großzügige Fenster sorgen für eine freundliche, lichtdurchflutete Atmosphäre und tragen zum offenen Wohngefühl bei.

Der Balkon lädt zum Verweilen im Freien ein.

Ein Tiefgaragenstellplatz (zzgl. 60,-- €) rundet dieses Immobilienangebot ab.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin – wir freuen uns darauf, Ihnen diese Wohnung persönlich vorzustellen.

CODE DU BIEN: 25122083 - 86199 Augsburg / Göggingen – Göggingen

## Détails des commodités

- beliebte Lage
- optimale Raumaufteilung
- Einbauküche
- Badezimmer mit Wanne und Dusche
- Balkon
- Aufzug
- Fahrradhaus
- barrierefrei
- gute öffentliche Anbindung
- Kellerabteil
- Tiefgaragenstellplatz (zzgl. 60,-- € monatlich)

CODE DU BIEN: 25122083 - 86199 Augsburg / Göggingen – Göggingen

## Tout sur l'emplacement

Diese Wohnung liegt im attraktiven Stadtteil Augsburg-Göggingen, einem der begehrtesten Wohnstandorte der Stadt. Die Lage vereint ruhiges, familienfreundliches Wohnen mit einer hervorragenden Infrastruktur und idealer Anbindung.

In unmittelbarer Umgebung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Apotheken und Ärzte. Kindergärten, Schulen sowie weiterführende Bildungseinrichtungen sind gut erreichbar und unterstreichen die Familienfreundlichkeit des Standorts.

Zur Freizeitgestaltung laden die Wertachauen mit ihren Rad- und Spazierwegen sowie der nahegelegene Gögginger Park ein – perfekt für alle, die gerne im Grünen aktiv sind. Kulturinteressierte schätzen das historische Kurhaus Göggingen, das mit Veranstaltungen und Konzerten zur kulturellen Vielfalt beiträgt. Auch die WWK Arena, Heimspielstätte des FC Augsburg, ist in wenigen Minuten erreichbar und erweitert das sportliche und gesellschaftliche Angebot der Umgebung.

Die Verkehrsanbindung ist exzellent – sowohl mit dem PKW über die B17, unter anderem in Richtung Autobahn A8, als auch mit Bus und Straßenbahn mit direkter Verbindung in die Augsburger Innenstadt.

Göggingen steht für hohe Lebensqualität, eine gewachsene Nachbarschaft und eine moderne Infrastruktur – ein idealer Ort für alle, die naturnah und dennoch stadtnah wohnen möchten.

CODE DU BIEN: 25122083 - 86199 Augsburg / Göggingen – Göggingen

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.1.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 109.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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.

CODE DU BIEN: 25122083 - 86199 Augsburg / Göggingen – Göggingen

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Gabriele Gräf

---

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse, 86150 Augsburg

Tel.: +49 821 - 50 89 062 1

E-Mail: [augsburg@von-poll.com](mailto:augsburg@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)