

Augsburg / Oberhausen

Helle 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Stellplatz – zentral und gut angebunden

????????? ??????????: 25122039



www.von-poll.com

???? ??????: 270.000 EUR • ??????????: ca. 84,03 m² • ??????: 3

???????? ??????????: 25122039 - 86154 Augsburg / Oberhausen

- ?? ??? ??????
- ?? ?????????
- ????????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ?????????????
- ?????? ?????????????????
- ????????????????? ?????????????????

???????? ??????????: 25122039 - 86154 Augsburg / Oberhausen

?? ??? ??????

???????? ??????????	25122039	????? ???????	270.000 EUR
????????????	ca. 84,03 m ²	????????????	???????
???????	3	????????????	Käuferprovision
?????????	3		beträgt 3,57 % (inkl.
???????????? ???	2		MwSt.) des
??????????			beurkundeten
??????????	1		Kaufpreises
????? ?????????????	1970	?????????	???????
		????????????	
?????? ?????????????	1 x ????????????	???????	WC ????????????,
	?????? ????????????,		????????????????
	10000 EUR (???????)		?????????, ??????????

???????? ??????????: 25122039 - 86154 Augsburg / Oberhausen

????????????? ???????????

???? ????????????	????	??????????????????	BEDARF
??????????????	16.02.2028	????????????	
??????????????????		???????? ???????	144.00 kWh/m²a
???????? ???		????????????	
???? ?????????????	????	????????????	E
		??????????????	
		????????????	
		???? ?????????????	1970
		?????????? ?? ??	
		????????????	
		??????????????????	

???????? ?????: 25122039 - 86154 Augsburg / Oberhausen

?? ???????



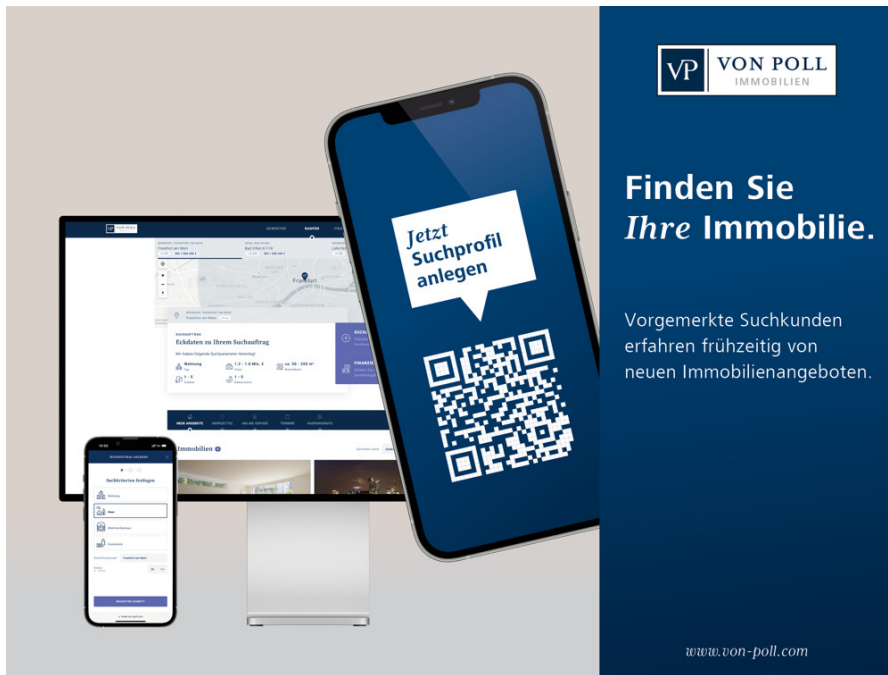
???????? ?????: 25122039 - 86154 Augsburg / Oberhausen

?? ???????



???????? ?????????: 25122039 - 86154 Augsburg / Oberhausen

?? ?????????



VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

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

??????? ???????: 25122039 - 86154 Augsburg / Oberhausen

?? ???????



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

??????? ?????????: 25122039 - 86154 Augsburg / Oberhausen

??? ?????? ??????????

Diese 3-Zimmer-Wohnung bietet eine ideale Kombination aus komfortablem Wohnen und urbaner Anbindung.

Das großzügige Wohnzimmer mit direktem Zugang zum Balkon schafft eine angenehme Wohnatmosphäre. Die Küche bietet ausreichend Platz für Ihre kulinarischen Ideen. Ein helles Kinderzimmer sowie ein weiteres Zimmer, das sich als Schlafzimmer oder Homeoffice nutzen lässt, runden das Raumangebot ab. Das Badezimmer ist funktional gestaltet.

Ein eigener Kellerraum sorgt für zusätzlichen Stauraum. Zudem gehört ein Außenstellplatz zur Wohnung – ein echter Vorteil in dieser zentralen Lage.

Dank der guten Infrastruktur sind Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs schnell erreichbar.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen!

??????? ???????: 25122039 - 86154 Augsburg / Oberhausen

??????????????? ??? ????????

- Durchdachter Grundriss
- Helle und freundliche Räume
- Einbauküche
- Balkon mit Zugang vom Wohnzimmer
- Dritte Etage
- Modernes Bad
- Kellerraum für zusätzlichen Stauraum
- Außenstellplatz inklusive
- Gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Einkaufsmöglichkeiten

??????? ?????????: 25122039 - 86154 Augsburg / Oberhausen

??? ??? ??? ???????????

Diese Immobilie befindet sich am Südlichen Rand von Oberhausen in der Nähe des Josefinums in einer Wohnanlage in unmittelbarer Nähe zu den öffentlichen Verkehrsbetrieben.

Eine Immobilie in dieser Lage bietet innerstädtisches Wohnen mit viel Lebensqualität und eine hervorragende Anbindung. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Grund- und Mittelschule, sowie Kindergarten und Krippe sind fußläufig in wenigen Minuten zu erreichen. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants sind ebenfalls vorhanden. Der Oberhauser Bahnhof ist in ca. 12 Minuten fußläufig erreichbar - dies ist vor allem für Pendler nach Donauwörth interessant. Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln - Straßenbahn Linie 4 sowie Buslinie - erreicht man in Kürze die Innenstadt von Augsburg sowie den Hauptbahnhof.

Über die nahe B17 ist man in knapp 5 Minuten an der Anschlussstelle „Augsburg-West“ der A 8 München-Stuttgart.

??????? ?????????: 25122039 - 86154 Augsburg / Oberhausen

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.2.2028.

Endenergiebedarf beträgt 144.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970.

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.

???????? ??????????: 25122039 - 86154 Augsburg / Oberhausen

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse, 86150 Augsburg

Tel.: +49 821 - 50 89 062 1

E-Mail: augsburg@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com