

Augsburg / Göggingen

# Stilvoll wohnen mit Komfort und Funktion

VP azonosító: 25122079



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

VÉTELÁR: 795.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 128,66 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 212 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25122079 - 86199 Augsburg / Göggingen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről?
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25122079 - 86199 Augsburg / Göggingen

## Áttekintés

VP azonosító	25122079
Hasznos lakótér	ca. 128,66 m <sup>2</sup>
Szobák	5
Hálószobák	4
FÜRDOSZOBÁK	1
ÉPÍTÉS ÉVE	2012
PARKOLÁSI LEHETŐSÉGEK	2 x Felszíni parkolóhely

Vételár	795.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Újszer?
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25122079 - 86199 Augsburg / Göggingen

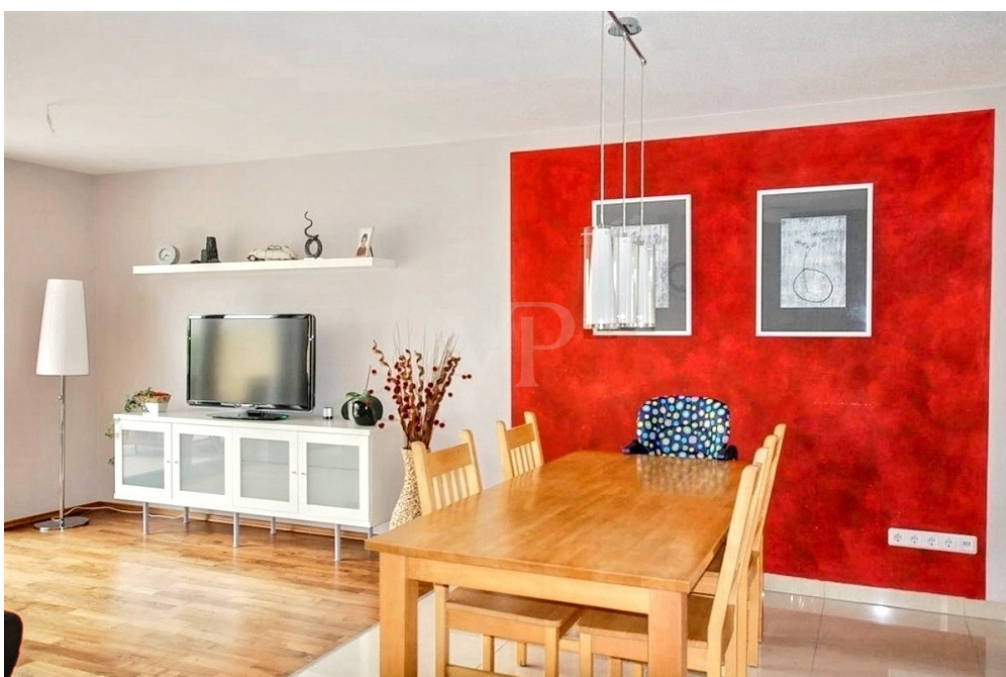
## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Hőszivattyú
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	28.07.2031
Energiaforrás	Hőszivattyú

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	11.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A+
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2011

VP azonosító: 25122079 - 86199 Augsburg / Göggingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25122079 - 86199 Augsburg / Göggingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25122079 - 86199 Augsburg / Göggingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25122079 - 86199 Augsburg / Göggingen

## Az ingatlan





VP azonosító: 25122079 - 86199 Augsburg / Göggingen

## Az also benyomás

Dieses moderne Reihenmittelhaus, erbaut im Jahr 2012, überzeugt durch eine hochwertige Ausstattung, klare Grundrisse und ein wohnliches Ambiente mit durchdachten Details. Die Immobilie bietet auf mehreren Ebenen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien oder Paare, die großzügiges und funktionales Wohnen in ruhiger Lage suchen. In sämtlichen Wohnräumen sorgt eine kontrollierte Wohnraumbelüftung für ein durchgehend angenehmes Raumklima. Ergänzt wird der Wohnkomfort durch eine Fußbodenheizung, die in allen Bereichen für wohlige Wärme sorgt. Im Erdgeschoss befindet sich ein großzügig geschnittener Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur sonnigen Terrasse in Südwest-Ausrichtung – perfekt, um die Nachmittags- und Abendsonne im eigenen Garten zu genießen. Ebenfalls auf dieser Ebene: ein zusätzliches Zimmer, das sich ideal als Gästezimmer, Büro oder ruhiger Rückzugsort eignet. Das Obergeschoss bietet drei gut geschnittene Zimmer – flexibel nutzbar als Schlafräume, Kinderzimmer oder individuelle Bereiche für Hobbys. Das moderne Badezimmer überzeugt mit einer bodengleichen Dusche und einem praktischen Wäscheabwurfschacht, der Komfort und Funktionalität im Alltag elegant vereint. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen Hobbyraum im Untergeschoss, der vielseitig nutzbar ist – etwa als Spielzimmer, Gästezimmer oder zusätzlicher Wohnbereich. Weitere Stauflächen runden das Platzangebot ab. Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten/neuwertigen (?) Zustand und bietet eine ideale Grundlage für zeitgemäßes Wohnen mit hohem Anspruch an Komfort und Flexibilität.

VP azonosító: 25122079 - 86199 Augsburg / Göggingen

## Részletes felszereltség

- beliebte Lage
- gut durchdachte Raumaufteilung
- Wohnraumentlüftung in jedem Zimmer
- Fußbodenheizung, auch im Keller
- hochwertige Einbauküche mit Markengeräten
- Wäscheabwurfschacht
- hochwertige Laminat- und Parkettböden
- Anschlüsse für Telefon, TV und Internet/LAN in jedem Zimmer
- integrierte Deckenbeleuchtung
- Wärmepumpe mit Solarkollektoren
- Keller mit Hobbyraum/Gästezimmer
- zwei Stellplätze vor dem Haus
- vorbereitet: Wallbox, Kamin, Bewässerungsanlage, Badewanne

VP azonosító: 25122079 - 86199 Augsburg / Göggingen

## Minden a helyszínr?!

Dieses moderne Reihenmittelhaus liegt in einem attraktiven Neubaugebiet im 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

VP azonosító: 25122079 - 86199 Augsburg / Göggingen

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.7.2031. Endenergiebedarf beträgt 11.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011. Die Energieeffizienzklasse ist A+. 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.

VP azonosító: 25122079 - 86199 Augsburg / Göggingen

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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