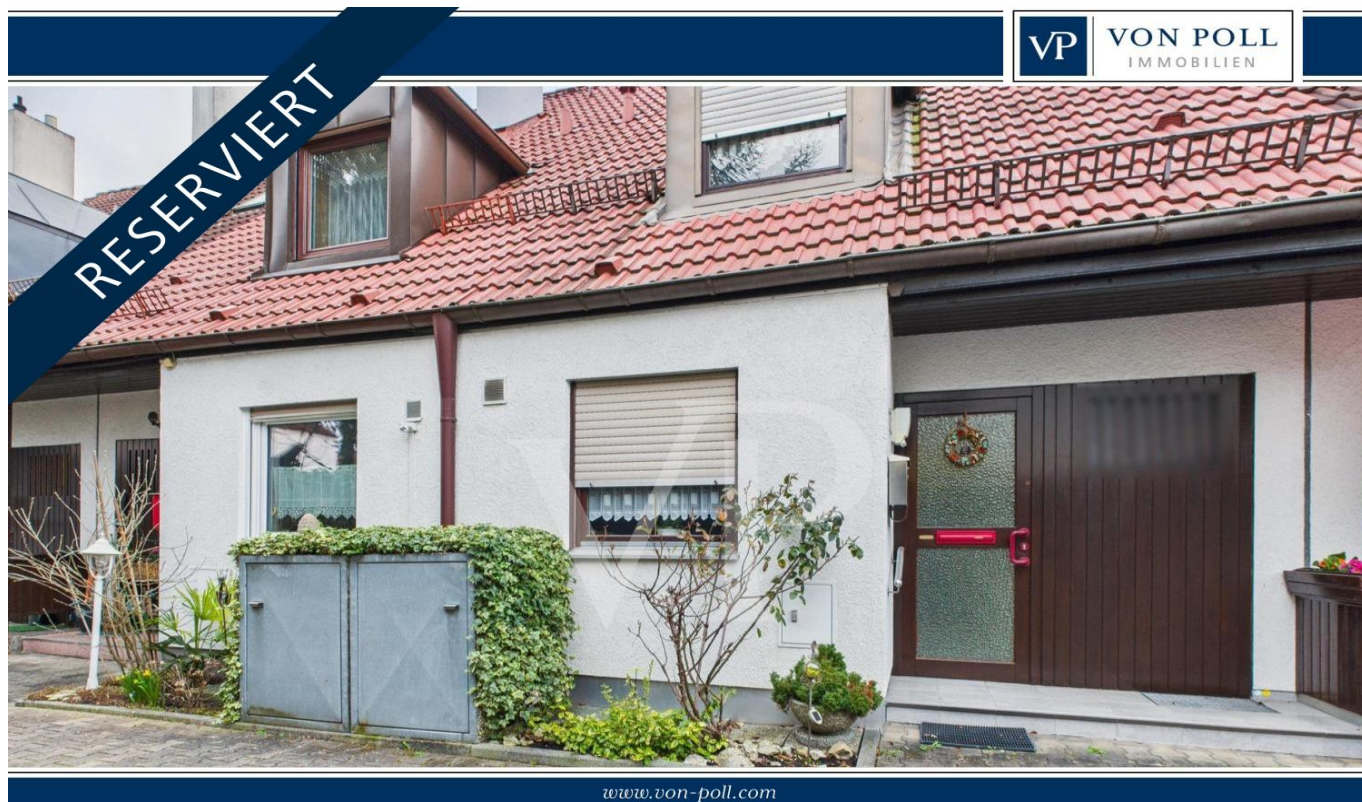


Augsburg – Oberhausen

## Sofort bezugsfrei: Gemütliches Reihenmittelhaus mit Sauna und kleinem Garten

CODICE OGGETTO: 25122042



PREZZO D'ACQUISTO: 480.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 108 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 156 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 25122042 - 86154 Augsburg – Oberhausen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25122042 - 86154 Augsburg – Oberhausen

## A colpo d'occhio

|                     |             |                        |                                                                                        |
|---------------------|-------------|------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25122042    | Prezzo d'acquisto      | 480.000 EUR                                                                            |
| Superficie netta    | ca. 108 m²  | Casa                   | Villa a schiera centrale                                                               |
| Tipologia tetto     | a due falde | Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises              |
| Vani                | 4           | Stato dell'immobile    | Curato                                                                                 |
| Camere da letto     | 1           | Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                              |
| Bagni               | 1           | Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone |
| Anno di costruzione | 1985        |                        |                                                                                        |
| Garage/Posto auto   | 1 x Carport |                        |                                                                                        |

CODICE OGGETTO: 25122042 - 86154 Augsburg – Oberhausen

## Dati energetici

|                                               |                      |
|-----------------------------------------------|----------------------|
| Riscaldamento                                 | Gas naturale leggero |
| CERTIFICAZIONE<br>ENERGETICA<br>VALIDO FINO A | 01.05.2032           |
| Fonte di<br>alimentazione                     | Gas                  |

|                                                                |                                           |
|----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Certificazione<br>energetica                                   | Attestato di<br>prestazione<br>energetica |
| Consumo finale di<br>energia                                   | 92.10 kWh/m²a                             |
| Classe di efficienza<br>energetica                             | C                                         |
| Anno di costruzione<br>secondo il<br>certificato<br>energetico | 1985                                      |

CODICE OGGETTO: 25122042 - 86154 Augsburg – Oberhausen

## La proprietà



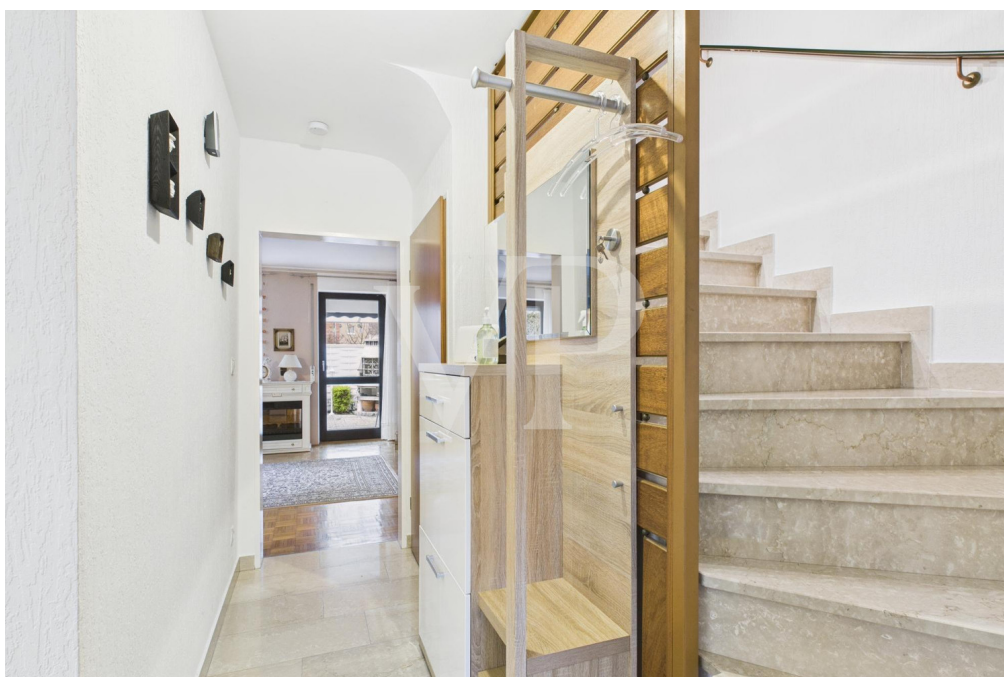
CODICE OGGETTO: 25122042 - 86154 Augsburg – Oberhausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25122042 - 86154 Augsburg – Oberhausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25122042 - 86154 Augsburg – Oberhausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25122042 - 86154 Augsburg – Oberhausen

## La proprietà



A promotional graphic for Von Poll Immobilien. It features a desktop monitor, a smartphone, and a tablet, all displaying the company's website. The smartphone screen prominently shows a QR code and the text "Jetzt Suchprofil anlegen". The background is a dark blue gradient.

**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

CODICE OGGETTO: 25122042 - 86154 Augsburg – Oberhausen

## La proprietà



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 Bäckerstraße | 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)

**CODICE OGGETTO: 25122042 - 86154 Augsburg – Oberhausen**

## Una prima impressione

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – charmant, gepflegt und sofort bezugsbereit! Dieses stilvolle Reihenvillenhaus bietet auf ca. 108 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein behagliches Zuhause für Familien, Paare oder alle, die ein komfortables Wohnambiente mit dem gewissen Etwas suchen. Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses – großzügig geschnitten, freundlich gestaltet und mit direktem Zugang zur sonnigen Terrasse. Von hier aus gelangen Sie in den pflegeleichten Garten mit gemütlicher BBQ-Ecke – ideal für entspannte Grillabende mit Familie und Freunden. Die angrenzende, funktionale Einbauküche bietet alles, was Sie für den Alltag brauchen. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein Gäste-WC – praktisch für Besucher und den täglichen Komfort. Im Obergeschoss stehen Ihnen drei wohnliche Zimmer zur Verfügung, die sich flexibel als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen lassen. Das Elternschlafzimmer bietet zusätzlich direkten Zugang zu einem kleinen Balkon – ein schöner Rückzugsort für die erste Tasse Kaffee am Morgen oder ruhige Abendstunden. Das Badezimmer ist funktional ausgestattet und verfügt über eine Badewanne sowie eine separate Dusche. Ein besonderes Plus bietet das Kellergeschoss: Ein separater Werkraum, ein Waschraum sowie ein gemütlicher Partykeller schaffen zusätzlichen Platz für Hobbys, Hauswirtschaft und geselliges Beisammensein. Für entspannte Wellnessmomente sorgt die integrierte Infrarot-Sauna – ideal zum Abschalten nach einem langen Tag. Komplettiert wird das Angebot durch einen überdachten Außenstellplatz, der Ihnen die tägliche Parkplatzsuche erspart.

**CODICE OGGETTO: 25122042 - 86154 Augsburg – Oberhausen**

## Dettagli dei servizi

- Ideal geschnittener Grundriss
- Helle, großzügige Zimmer
- Schöne, funktionale Küche
- Gäste-WC im Eingangsbereich
- Partykeller
- Werkraum
- Waschraum
- Infrarotsauna
- Balkon
- Garten mit BBQ-Ecke
- Überdachter Stellplatz

**CODICE OGGETTO: 25122042 - 86154 Augsburg – Oberhausen**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 25122042 - 86154 Augsburg – Oberhausen**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.5.2032. Endenergieverbrauch beträgt 92.10 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

**CODICE OGGETTO: 25122042 - 86154 Augsburg – Oberhausen**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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