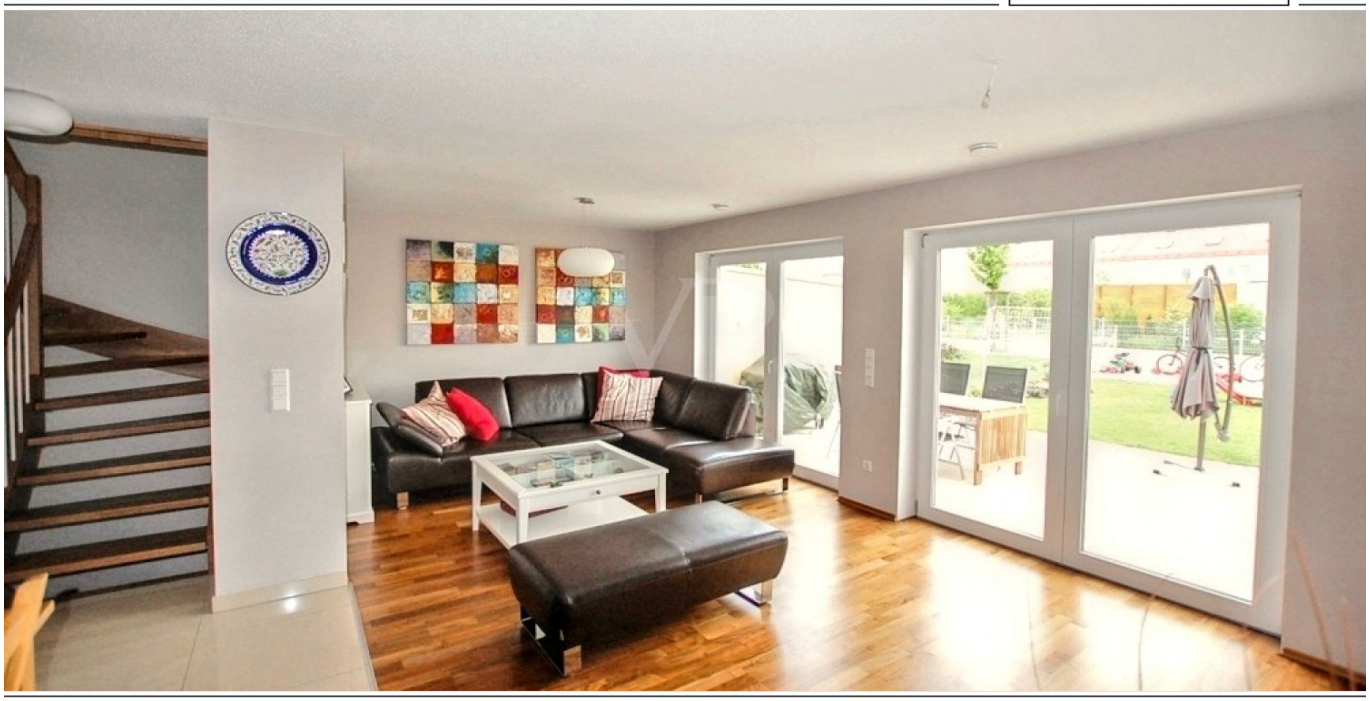
Augsburg / Göggingen

Stilvoll wohnen mit Komfort und Funktion

Objektnummer: 25122079



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 795.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 128,66 m² • **ZIMMER:** 5 • **GRUNDSTÜCK:** 212 m²

Objektnummer: 25122079 - 86199 Augsburg / Göggingen

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

Objektnummer: 25122079 - 86199 Augsburg / Göggingen

Auf einen Blick

Objektnummer	25122079
Wohnfläche	ca. 128,66 m²
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	2012
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	795.000 EUR
Haus	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25122079 - 86199 Augsburg / Göggingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe
Energieausweis gültig bis	28.07.2031
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	11.60 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	2011

Objektnummer: 25122079 - 86199 Augsburg / Göggingen

Die Immobilie

Objektnummer: 25122079 - 86199 Augsburg / Göggingen

Die Immobilie

Objektnummer: 25122079 - 86199 Augsburg / Göggingen

Die Immobilie

Objektnummer: 25122079 - 86199 Augsburg / Göggingen

Die Immobilie

Objektnummer: 25122079 - 86199 Augsburg / Göggingen

Ein erster Eindruck

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.

Objektnummer: 25122079 - 86199 Augsburg / Göggingen

Ausstattung und Details

- 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

Objektnummer: 25122079 - 86199 Augsburg / Göggingen

Alles zum Standort

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

Objektnummer: 25122079 - 86199 Augsburg / Göggingen

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.7.2031. Endenergiebedarf beträgt 11.60 kwh/(m²*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.

Objektnummer: 25122079 - 86199 Augsburg / Göggingen

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com