

Augsburg / Göggingen – Göggingen

# Reserviert: Neuwertige Erdgeschosswohnung mit Garten

Objektnummer: 25122087

RESERVIERT



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

KAUFPREIS: 530.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 77,19 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2.5

Objektnummer: 25122087 - 86199 Augsburg / Göggingen – Göggingen

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

Objektnummer: 25122087 - 86199 Augsburg / Göggingen – Göggingen

## Auf einen Blick

|              |                                      |
|--------------|--------------------------------------|
| Objektnummer | 25122087                             |
| Wohnfläche   | ca. 77,19 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer       | 2.5                                  |
| Schlafzimmer | 1                                    |
| Badezimmer   | 1                                    |
| Baujahr      | 2023                                 |
| Stellplatz   | 1 x Tiefgarage,<br>30000 EUR (Miete) |

|                          |                                                                                       |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                | 530.000 EUR                                                                           |
| Wohnungstyp              | Erdgeschosswohnung                                                                    |
| Provision                | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Zustand der<br>Immobilie | neuwertig                                                                             |
| Bauweise                 | Massiv                                                                                |
| Ausstattung              | Terrasse, Garten/<br>mitbenutzung,<br>Einbauküche                                     |

Objektnummer: 25122087 - 86199 Augsburg / Göggingen – Göggingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                        |                             |                |
|----------------------------|------------------------|-----------------------------|----------------|
| Wesentlicher Energieträger | ELECTRICITY            | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Energieausweis gültig bis  | 21.12.2033             | Endenergiebedarf            | 15.00 kWh/m²a  |
| Befeuерung                 | Luft/Wasser-Wärmepumpe | Energie-Effizienzklasse     | A+             |
|                            |                        | Baujahr laut Energieausweis | 2023           |

Objektnummer: 25122087 - 86199 Augsburg / Göggingen – Göggingen

## Die Immobilie



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



Objektnummer: 25122087 - 86199 Augsburg / Göggingen – Göggingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25122087 - 86199 Augsburg / Göggingen – Göggingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25122087 - 86199 Augsburg / Göggingen – Göggingen

## Die Immobilie



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Objektnummer: 25122087 - 86199 Augsburg / Göggingen – Göggingen

## Die Immobilie



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)

Objektnummer: 25122087 - 86199 Augsburg / Göggingen – Göggingen

## Ein erster Eindruck

Diese neuwertige Erdgeschosswohnung aus dem Jahr 2023 überzeugt mit durchdachtem Grundriss, moderner Ausstattung und einem Garten.

Auf ca. 77 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwarten Sie helle, großzügig geschnittene Räume mit einem offenen Wohn- und Essbereich, der durch große Fensterflächen viel Licht und einen direkten Zugang ins Freie ermöglicht.

Das gemütliche Schlafzimmer bietet eine angenehme Rückzugsmöglichkeit, während das stilvolle Bad mit hochwertigen Armaturen und Tageslicht für zusätzlichen Komfort sorgt.

Die Terrasse und der schön angelegte Garten laden zum Entspannen im Grünen ein – ideal für Paare, Singles oder kleine Familien.

Die energieeffiziente Bauweise rundet das attraktive Gesamtbild ab.

Lassen Sie sich bei einer Besichtigung persönlich von diesem besonderen Wohnangebot überzeugen – wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Objektnummer: 25122087 - 86199 Augsburg / Göggingen – Göggingen

## Ausstattung und Details

- Baujahr 2023 (Neubau)
- optimale Raumaufteilung
- Tageslichtbad
- dreifach verglaste Fenster
- Fußbodenheizung
- Lüftungsanlage
- hochwertige Bodenbeläge
- Terrasse
- liebevoll angelegter Garten mit Sondernutzungsrecht
- energieeffiziente Bauweise
- barrierefreier Zugang
- Kellerabteil
- Fahrradraum
- Waschraum
- ruhige Wohnlage

Objektnummer: 25122087 - 86199 Augsburg / Göggingen – Göggingen

## Alles zum Standort

Diese Immobilie 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.

Objektnummer: 25122087 - 86199 Augsburg / Göggingen – Göggingen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 21.12.2033.  
Endenergiebedarf beträgt 15.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023.  
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 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.

Objektnummer: 25122087 - 86199 Augsburg / Göggingen – Göggingen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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