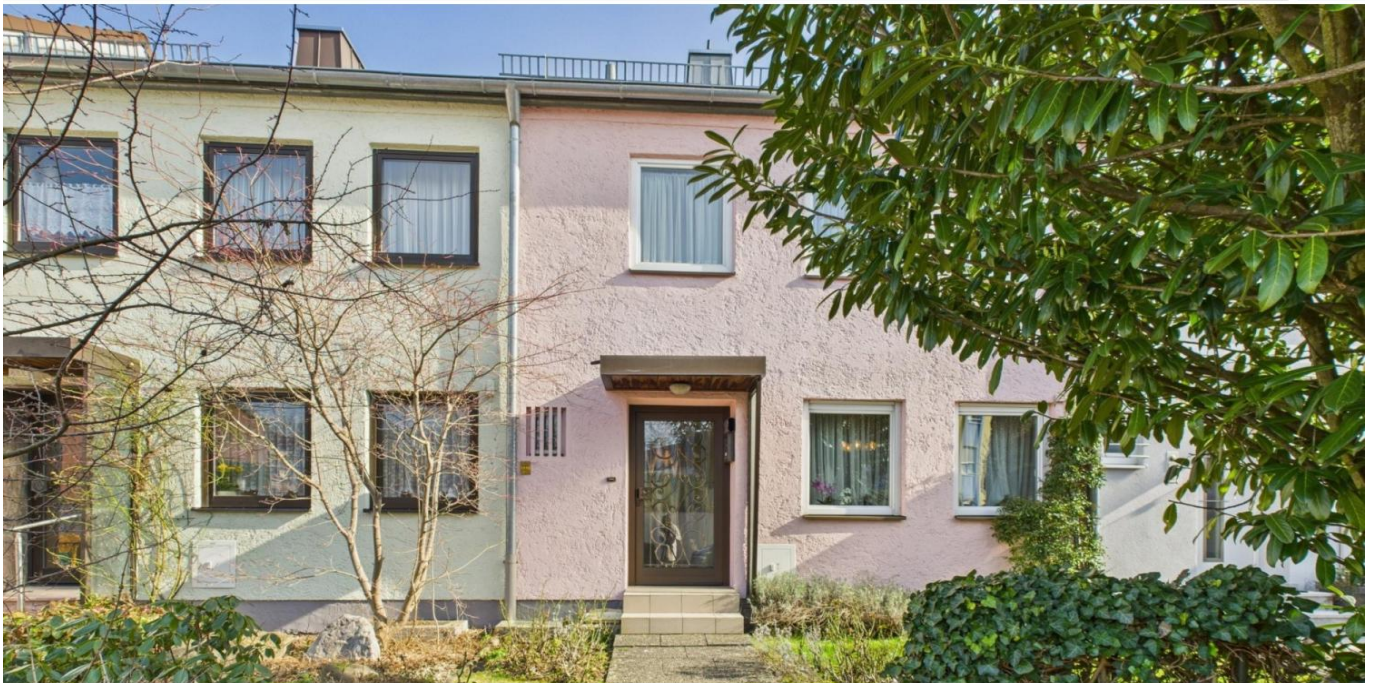


Augsburg – Lechhausen

# Familienidyll mit Charme – Lichtdurchflutetes Zuhause mit Garten und Garage

????????? ??????????: 25122025



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

???? ??????: 395.000 EUR • ??????????: ca. 95 m<sup>2</sup> • ?????????: 4 • ?????? ????: 269 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25122025 - 86167 Augsburg – Lechhausen

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

???????? ??????????: 25122025 - 86167 Augsburg – Lechhausen

?? ??? ??????

???????? ??????????	25122025	????? ???????	395.000 EUR
????????????	ca. 95 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ???????	???????????????? ??????		
?????????	4		
?????????????? ???	3		
????????????		????? ??????????????	2015
????????????	1	?????????	???????
????? ??????????????	1961	???????????????	
?????? ??????????????	1 x ???????	?????????	?????????, WC ?????????????, ??????

???????? ??????????: 25122025 - 86167 Augsburg – Lechhausen

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ????????????	??????	????????? ??????? ?????????????	256.62 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	12.01.2035	????????????? ????????????????? ?????????????	H
????? ????????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1961



???????? ??????????: 25122025 - 86167 Augsburg – Lechhausen

?? ?????????



???????? ??????????: 25122025 - 86167 Augsburg – Lechhausen

?? ?????????





???????? ??????????: 25122025 - 86167 Augsburg – Lechhausen

?? ?????????



???????? ??????????: 25122025 - 86167 Augsburg – Lechhausen

?? ?????????





???????? ??????????: 25122025 - 86167 Augsburg – Lechhausen

?? ?????????





??????? ???????: 25122025 - 86167 Augsburg – Lechhausen

?? ????????



???????? ?????????: 25122025 - 86167 Augsburg – Lechhausen

?? ?????????



**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



???????? ??: 25122025 - 86167 Augsburg – Lechhausen

?? ????????



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)

??????? ???????: 25122025 - 86167 Augsburg – Lechhausen

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

Dieses einladende Haus vereint großzügiges Wohnen mit einer durchdachten Raumaufteilung. Der helle Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss schafft eine gemütliche Atmosphäre und bietet direkten Zugang zur weitläufigen Terrasse sowie dem gepflegten Garten – ideal zum Entspannen oder für gesellige Stunden. Die angrenzende Küche integriert sich harmonisch ins Wohnkonzept und überzeugt mit Funktionalität und Komfort. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein praktisches Gäste-WC. Hochwertige Parkettböden in den Wohn- und Schlafräumen verleihen dem Haus eine warme und elegante Note. Im Obergeschoss erwarten Sie drei gut geschnittene Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit Badewanne, das Raum für individuelle Gestaltung bietet. Zusätzlichen Stauraum bieten die praktischen Kellerräume. Eine eigene Garage sorgt für bequemes und sicheres Parken. Die ruhige, dennoch zentral gelegene Wohnlage ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit aller wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs – ein perfektes Zuhause für Familien oder Paare, die Wert auf Komfort und eine angenehme Wohnatmosphäre legen. Lassen Sie sich von diesem besonderen Zuhause begeistern und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!

??????? ???????: 25122025 - 86167 Augsburg – Lechhausen

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

- sofort verfügbar
- zentrale und dennoch ruhige Wohnlage
- 1 Bad, 1 Gäste WC
- heller Wohn- und Essbereich
- Parkettböden
- geräumiger Keller
- zusätzlicher Stauraum im Speicher
- Terrasse
- großzügiger Garten
- Garage



??????? ???????: 25122025 - 86167 Augsburg – Lechhausen

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

Lechhausen ist nach der Innenstadt der bevölkerungsreichste Stadtteil Augsburgs mit einer Einwohnerzahl von rund 37.000 (Stand Ende 2021) auf einer Fläche von etwa 10,5 km<sup>2</sup>. Der Lech, der dem Stadtteil seinen Namen gab, mit den schönen Promenaden an seinen Ufern lädt zu ausgedehnten Spaziergängen oder Fahrradtouren ein. Auf den weitläufigen Steinstränden des Lechs oder in den vielen kleinen Parkanlagen kommen auch Sonnenanbeter auf ihre Kosten. Der großzügig begrünte Stadtteil spiegelt die große Naturverbundenheit der gesamten Region wider. In Lechhausen vereint sich urbanes Wohnen mit dem Charme des ruhigen Landlebens. Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Banken, Ärzte und Apotheken befinden sich in unmittelbarer Nähe. Gemütliche Cafés und Restaurants sind fußläufig erreichbar und laden zum Verweilen ein. In Lechhausen gibt es drei Grund-, zwei Mittelschulen und ein Sonderpädagogisches Förderzentrum. Das Bayernkolleg, eine Einrichtung des zweiten Bildungsweges im Bereich der bayerischen Gymnasien, führt von der Berufstätigkeit oder einer berufsbezogenen Ausbildung zur allgemeinen Hochschulreife. Diverse Kindertagesstätten runden das Betreuungsangebot ab. Ein vielseitiges Vereinsleben bietet zahlreiche Möglichkeiten der Freizeitgestaltung. Gleichzeitig ist Lechhausen auch ein wichtiger Industriestandort und Arbeitgeber für Augsburg. So befinden sich hier innovative Unternehmen wie die KUKA AG und auch bekannte Verlagshäuser wie die „Augsburger Allgemeine“ und der Weltbild-Verlag. Lechhausen ist heute mit mehreren Buslinien und durch die Straßenbahnlinie 1 in den ÖPNV eingebunden. In weniger als 10 Minuten befindet man sich in der Innenstadt. Der nächste Autobahnanschluss ist die Ausfahrt Augsburg-Ost sowie die Ausfahrt Friedberg / Mering an der A8, von der aus man auf schnellstem Wege München und das Alpenvorland erreichen kann.

???????? ??????????: 25122025 - 86167 Augsburg – Lechhausen

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.1.2035. Endenergiebedarf beträgt 256.62 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1961. Die Energieeffizienzklasse ist H.

???????? ??????????: 25122025 - 86167 Augsburg – Lechhausen

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

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

Gabriele Gräf

---

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse Augsburg  
E-Mail: augsburg@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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