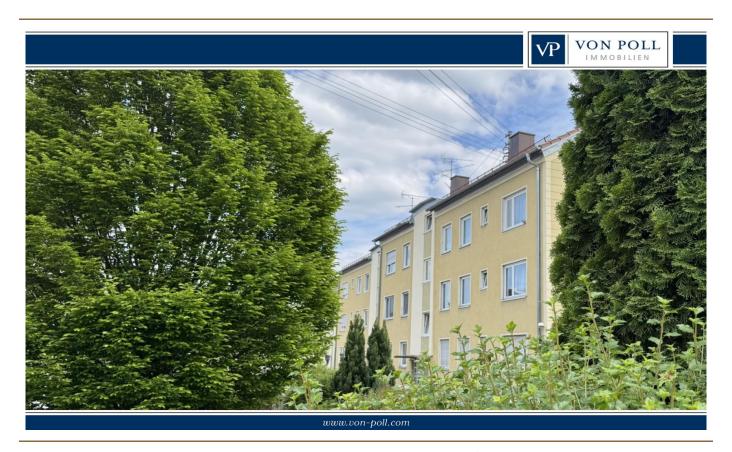


#### Augsburg – Oberhausen

# 4-Zimmerwohnung mit Balkon in zentraler Lage

Número da propriedade: 25122051



PREÇO DE COMPRA: 265.000 EUR • ÁREA: ca. 82,26 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4



- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto



## Numa vista geral

| Número da propriedade  | 25122051                          |
|------------------------|-----------------------------------|
| Área                   | ca. 82,26 m <sup>2</sup>          |
| Piso                   | 1                                 |
| Quartos                | 4                                 |
| Quartos                | 3                                 |
| Casas de banho         | 1                                 |
| Ano de construção      | 1963                              |
| Tipo de estacionamento | 1 x Garagem, 10000<br>EUR (Venda) |

| Preço de compra             | 265.000 EUR   |
|-----------------------------|---|
| Apartamento                 | Piso  |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Tipo de construção          | Sólido  |
| Móveis                      | Varanda   |
|                             |   |



## Dados energéticos

| Sistemas de aquecimento                 | Aquecimento central |
|---|---------------------|
| Fonte de Energia                        | Gás                 |
| Certificado<br>Energético válido<br>até | 10.09.2028          |
| Aquecimento                             | Gás                 |

| Certificado<br>Energético   | Certificado de consumo de energia |
|---|-----------------------------------|
| Consumo final de energia  | 98.50 kWh/m²a                     |
| Classificação energética  | С                                 |
| Ano de construção<br>de acordo com o<br>certificado<br>energético | 1963                              |



## O imóvel







### O imóvel







#### O imóvel







### Uma primeira impressão

Diese gut geschnittene 4-Zimmerwohnunng mi ca 82 qm Wohnfläche befindet sich im 2. OG eines soliden Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1963. Die Wohnung bietet eine praktische Raumaufteilung: die vier Räume sind hell gestaltet, das WC ist separat vom Duschbad gehalten, ein Komfortmerkmal, das besonders bei Familien oder Wohngemeinschaften geschätzt wird. Der Balkon lädt zum Verweilen im Freien ein. Die Wohnung ist aktuell vermietet und bietet sich daher ideal als Kapitalanlage an. Dank der zentralen Lage sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel schnell erreichbar. Auch die Anbindung an die Autobahn in Richtung München, Ulm, Donauwörth sind ideal - ein attraktiver Standort für Pender als auch für Familien. Netzen Sie die Chance auf eine solide Immobilie mit Entwicklungspotenzial in guter Lage.



### Detalhes do equipamento

- gute Raumaufteilung
- Balkon- WC separat
- derzeit vermietet
- WG-geeigneter Grundriss
- gute Erreichbarkeit der öffentlichen Verkehrsmittel
- ansprechende Lage auch für Pendler
- Garagenstellplatz kann zusätzlich erworben werden



### Tudo sobre a localização

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage. In nur wenigen Minuten ist die Anbindung an die B17 bzw. A8 zu erreichen. Auch durch den Bus /die Straßenbahn sind Sie bestens angebunden. Sowohl der ca. 5 km entfernte Bahnhof Augsburg-Oberhausen als auch die B17 (ca. 2 km) bieten Ihnen eine hervorragende Verkehrsanbindung nach München, Ulm oder Donauwörth. In die Augsburger Innenstadt gelangen Sie mit dem Bus und anschließend der Straßenbahnlinie 4 in kürzester Zeit. Einkaufsmöglichkeiten sind gut erreichbar.



### Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.9.2028. Endenergieverbrauch beträgt 98.50 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts It. Energieausweis ist 1963. Die Energieeffizienzklasse ist C.



#### Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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