

Augsburg / Oberhausen

# Helle 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Stellplatz – zentral und gut angebunden

Objektnummer: 25122039



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

KAUFPREIS: 270.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 84,03 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25122039 - 86154 Augsburg / Oberhausen

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

Objektnummer: 25122039 - 86154 Augsburg / Oberhausen

## Auf einen Blick

|              |                                    |
|--------------|------------------------------------|
| Objektnummer | 25122039                           |
| Wohnfläche   | ca. 84,03 m <sup>2</sup>           |
| Etage        | 3                                  |
| Zimmer       | 3                                  |
| Schlafzimmer | 2                                  |
| Badezimmer   | 1                                  |
| Baujahr      | 1970                               |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz, 10000 EUR (Verkauf) |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | 270.000 EUR                                                               |
| Wohnungstyp           | Etagenwohnung                                                             |
| Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | gepflegt                                                                  |
| Bauweise              | Massiv                                                                    |
| Ausstattung           | Gäste-WC, Einbauküche, Balkon                                             |

Objektnummer: 25122039 - 86154 Augsburg / Oberhausen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |                             |                |
|----------------------------|------------|-----------------------------|----------------|
| Wesentlicher Energieträger | Öl         | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Energieausweis gültig bis  | 16.02.2028 | Endenergiebedarf            | 144.00 kWh/m²a |
| Befuerung                  | Öl         | Energie-Effizienzklasse     | E              |
|                            |            | Baujahr laut Energieausweis | 1970           |

Objektnummer: 25122039 - 86154 Augsburg / Oberhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25122039 - 86154 Augsburg / Oberhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25122039 - 86154 Augsburg / Oberhausen

## Die Immobilie



**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

Objektnummer: 25122039 - 86154 Augsburg / Oberhausen

## Die Immobilie

VON POLL  
IMMOBILIEN

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 Bäckergerasse | 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)

Objektnummer: 25122039 - 86154 Augsburg / Oberhausen

## Ein erster Eindruck

Diese 3-Zimmer-Wohnung bietet eine ideale Kombination aus komfortablem Wohnen und urbaner Anbindung. Das großzügige Wohnzimmer mit direktem Zugang zum Balkon schafft eine angenehme Wohnatmosphäre. Die Küche bietet ausreichend Platz für Ihre kulinarischen Ideen. Ein helles Kinderzimmer sowie ein weiteres Zimmer, das sich als Schlafzimmer oder Homeoffice nutzen lässt, runden das Raumangebot ab. Das Badezimmer ist funktional gestaltet. Ein eigener Kellerraum sorgt für zusätzlichen Stauraum. Zudem gehört ein Außenstellplatz zur Wohnung – ein echter Vorteil in dieser zentralen Lage. Dank der guten Infrastruktur sind Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs schnell erreichbar. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen!

Objektnummer: 25122039 - 86154 Augsburg / Oberhausen

## Ausstattung und Details

- Durchdachter Grundriss
- Helle und freundliche Räume
- Einbauküche
- Balkon mit Zugang vom Wohnzimmer
- Dritte Etage
- Modernes Bad
- Kellerraum für zusätzlichen Stauraum
- Außenstellplatz inklusive
- Gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Einkaufsmöglichkeiten

Objektnummer: 25122039 - 86154 Augsburg / Oberhausen

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25122039 - 86154 Augsburg / Oberhausen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.2.2028. Endenergiebedarf beträgt 144.00 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970. Die Energieeffizienzklasse ist E.

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: 25122039 - 86154 Augsburg / Oberhausen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gabriele Gräf

---

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse Augsburg

E-Mail: [augsburg@von-poll.com](mailto:augsburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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