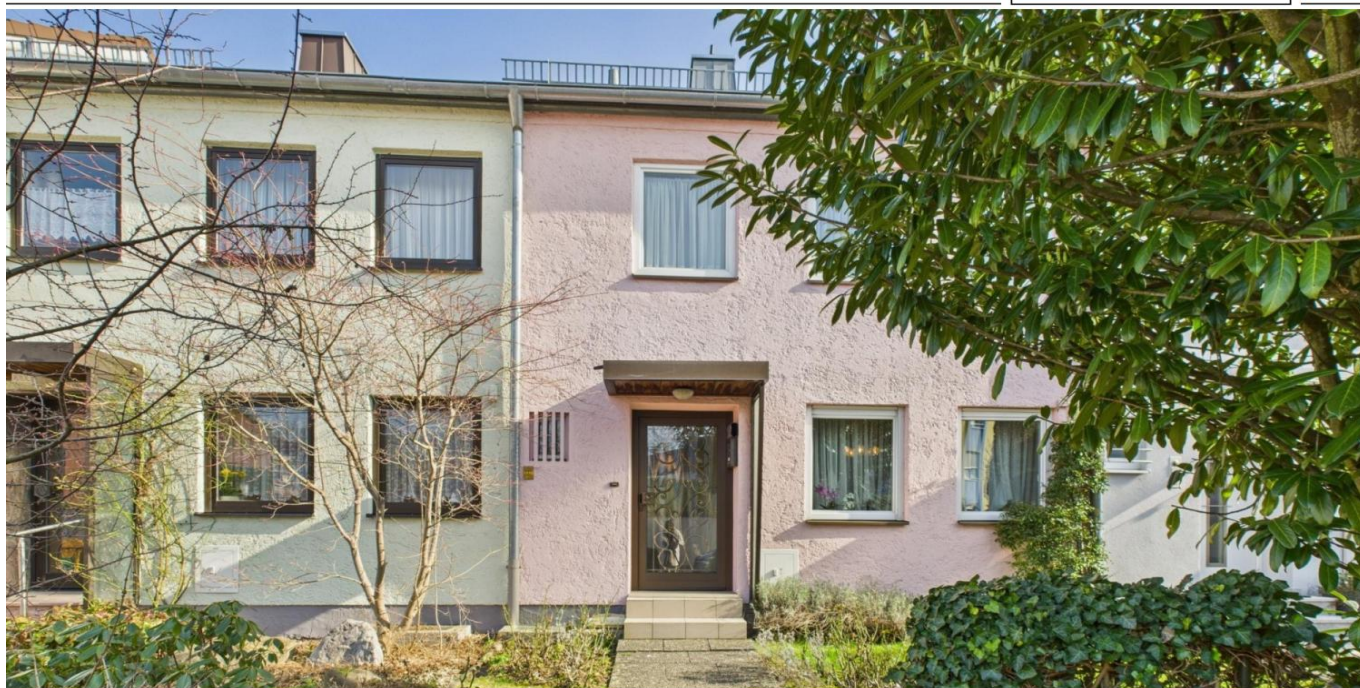


Augsburg – Lechhausen

Familienidyll mit Charme – Lichtdurchflutetes Zuhause mit Garten und Garage

Property ID: 25122025



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 395.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 95 m² • ROOMS: 4 • LAND AREA: 269 m²

Property ID: 25122025 - 86167 Augsburg – Lechhausen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25122025 - 86167 Augsburg – Lechhausen

At a glance

Property ID	25122025
Living Space	ca. 95 m ²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	4
Bedrooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	1961
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	395.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2015
Condition of property	Needs renovation
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use

Property ID: 25122025 - 86167 Augsburg – Lechhausen

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	256.62 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	12.01.2035	Energy efficiency class	H
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1961

Property ID: 25122025 - 86167 Augsburg – Lechhausen

The property



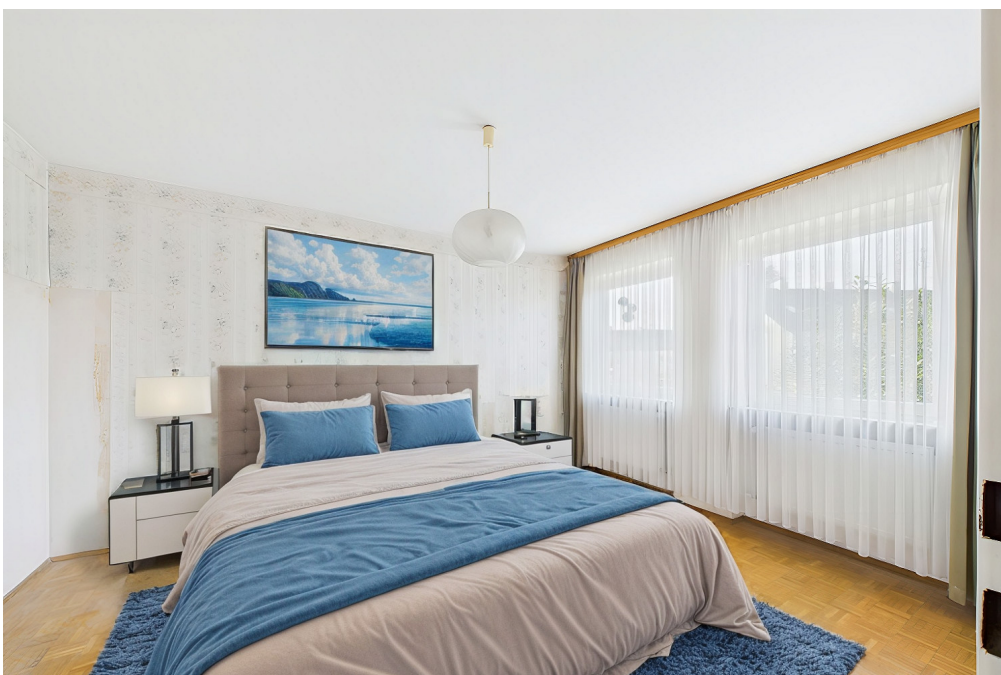
Property ID: 25122025 - 86167 Augsburg – Lechhausen

The property



Property ID: 25122025 - 86167 Augsburg – Lechhausen

The property



Property ID: 25122025 - 86167 Augsburg – Lechhausen

The property



Property ID: 25122025 - 86167 Augsburg – Lechhausen

The property



Property ID: 25122025 - 86167 Augsburg – Lechhausen

The property



Property ID: 25122025 - 86167 Augsburg – Lechhausen

The property



**VP VON POLL
IMMOBILIEN**

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

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

Property ID: 25122025 - 86167 Augsburg – Lechhausen

The property



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

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com/augsburg

Property ID: 25122025 - 86167 Augsburg – Lechhausen

A first impression

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!

Property ID: 25122025 - 86167 Augsburg – Lechhausen

Details of amenities

- 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

Property ID: 25122025 - 86167 Augsburg – Lechhausen

All about the location

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 km². 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.

Property ID: 25122025 - 86167 Augsburg – Lechhausen

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.1.2035. Endenergiebedarf beträgt 256.62 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1961. Die Energieeffizienzklasse ist H.

Property ID: 25122025 - 86167 Augsburg – Lechhausen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse Augsburg

E-Mail: augsburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com