Augsburg – Oberhausen

Sofort bezugsfrei: Gemütliches Reihenmittelhaus mit Sauna und kleinem Garten

Objektnummer: 25122042

KAUFPREIS: 480.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 108 m² • **ZIMMER:** 4 • **GRUNDSTÜCK:** 156 m²

Objektnummer: 25122042 - 86154 Augsburg – Oberhausen

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

Objektnummer: 25122042 - 86154 Augsburg – Oberhausen

Auf einen Blick

Objektnummer	25122042
Wohnfläche	ca. 108 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1985
Stellplatz	1 x Carport

Kaufpreis	480.000 EUR
Haus	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25122042 - 86154 Augsburg – Oberhausen

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht
Energieausweis gültig bis	01.05.2032
Befeuerung	Gas

Energieinformationen	VERBRAUCH
Endenergie-verbrauch	92.10 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	1985

Objektnummer: 25122042 - 86154 Augsburg – Oberhausen

Die Immobilie

Objektnummer: 25122042 - 86154 Augsburg – Oberhausen

Die Immobilie

Objektnummer: 25122042 - 86154 Augsburg – Oberhausen

Die Immobilie

Objektnummer: 25122042 - 86154 Augsburg – Oberhausen

Die Immobilie

Objektnummer: 25122042 - 86154 Augsburg – Oberhausen

Die Immobilie

Objektnummer: 25122042 - 86154 Augsburg – Oberhausen

Die Immobilie

Objektnummer: 25122042 - 86154 Augsburg – Oberhausen

Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – charmant, gepflegt und sofort bezugsbereit! Dieses stilvolle Reihenmittelhaus bietet auf ca. 108 m² Wohnfläche ein behagliches Zuhause für Familien, Paare oder alle, die ein komfortables Wohnambiente mit dem gewissen Etwas suchen. Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses – großzügig geschnitten, freundlich gestaltet und mit direktem Zugang zur sonnigen Terrasse. Von hier aus gelangen Sie in den pflegeleichten Garten mit gemütlicher BBQ-Ecke – ideal für entspannte Grillabende mit Familie und Freunden. Die angrenzende, funktionale Einbauküche bietet alles, was Sie für den Alltag brauchen. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein Gäste-WC – praktisch für Besucher und den täglichen Komfort. Im Obergeschoss stehen Ihnen drei wohnliche Zimmer zur Verfügung, die sich flexibel als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen lassen. Das Elternschlafzimmer bietet zusätzlich direkten Zugang zu einem kleinen Balkon – ein schöner Rückzugsort für die erste Tasse Kaffee am Morgen oder ruhige Abendstunden. Das Badezimmer ist funktional ausgestattet und verfügt über eine Badewanne sowie eine separate Dusche. Ein besonderes Plus bietet das Kellergeschoss: Ein separater Werkraum, ein Waschraum sowie ein gemütlicher Partykeller schaffen zusätzlichen Platz für Hobbys, Hauswirtschaft und geselliges Beisammensein. Für entspannte Wellnessmomente sorgt die integrierte Infrarot-Sauna – ideal zum Abschalten nach einem langen Tag. Komplettiert wird das Angebot durch einen überdachten Außenstellplatz, der Ihnen die tägliche Parkplatzsuche erspart.

Objektnummer: 25122042 - 86154 Augsburg – Oberhausen

Ausstattung und Details

- Ideal geschnittener Grundriss
- Helle, großzügige Zimmer
- Schöne, funktionale Küche
- Gäste-WC im Eingangsbereich
- Partykeller
- Werkraum
- Waschraum
- Infrarotsauna
- Balkon
- Garten mit BBQ-Ecke
- Überdachter Stellplatz

Objektnummer: 25122042 - 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: 25122042 - 86154 Augsburg – Oberhausen

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.5.2032. Endenergieverbrauch beträgt 92.10 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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 Handelsregisterauszugs, 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: 25122042 - 86154 Augsburg – Oberhausen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gabriele Gräf

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com