

Augsburg – Lechhausen

## Reserviert: Ansprechende Gewerbeeinheit im Zentrum von Lechhausen

Objektnummer: 25122058

RESERVIERT



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

KAUFPREIS: 210.000 EUR • ZIMMER: 2

Objektnummer: 25122058 - 86167 Augsburg – Lechhausen

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

Objektnummer: 25122058 - 86167 Augsburg – Lechhausen

## Auf einen Blick

|              |               |
|--------------|---------------|
| Objektnummer | 25122058      |
| Zimmer       | 2             |
| Baujahr      | 1991          |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz |

|              |                                                                           |
|--------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis    | 210.000 EUR                                                               |
| Einzelhandel | Verkaufsfläche                                                            |
| Provision    | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Gesamtfläche | ca. 90 m <sup>2</sup>                                                     |
| Bauweise     | Massiv                                                                    |

Objektnummer: 25122058 - 86167 Augsburg – Lechhausen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |                             |                   |
|----------------------------|------------|-----------------------------|-------------------|
| Wesentlicher Energieträger | Gas        | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Energieausweis gültig bis  | 26.02.2028 | Endenergieverbrauch         | 132.00 kWh/m²a    |
|                            |            | Energie-Effizienzklasse     | E                 |
|                            |            | Baujahr laut Energieausweis | 1991              |

Objektnummer: 25122058 - 86167 Augsburg – Lechhausen

## Die Immobilie



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



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

Objektnummer: 25122058 - 86167 Augsburg – Lechhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25122058 - 86167 Augsburg – Lechhausen

## Die Immobilie



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Objektnummer: 25122058 - 86167 Augsburg – Lechhausen

## 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 Bäcker-gasse | 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: 25122058 - 86167 Augsburg – Lechhausen

## Ein erster Eindruck

In zentraler Lage von Augsburg-Lechhausen präsentieren wir Ihnen diese attraktive Gewerbefläche mit einer Gesamtfläche von ca. 90 m².

Die Einheit befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Wohn- und Geschäftshauses und bietet einen großzügigen, lichtdurchfluteten Verkaufsraum mit etwa 75 m², der sich ideal als Ladenfläche, Showroom oder Büro eignet.

Ergänzt wird das Angebot durch einen separaten Aufenthaltsraum mit Einbauküche sowie ein WC mit Fenster.

Der Verkaufsraum ist hell und freundlich gestaltet und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Ein Außenstellplatz direkt am Objekt sorgt für zusätzlichen Komfort für Kunden oder Mitarbeiter.

Aktuell ist die Fläche an eine Bäckerei vermietet und erzielt attraktive Mieteinnahmen, wodurch sie sich sowohl zur Eigennutzung als auch als renditestarke Kapitalanlage eignet.

Weitere Informationen sowie Besichtigungstermine erhalten Sie gerne auf Anfrage.

Objektnummer: 25122058 - 86167 Augsburg – Lechhausen

## Ausstattung und Details

- ideale Verkehrsanbindung
- zentral gelegen
- große Schaufensterfront
- heller und großzügiger Verkaufsraum
- Aufenthaltsraum mit Einbauküche
- WC mit Fenster
- Außenstellplatz
- derzeit vermietet (1.000,00 € kalt)

Objektnummer: 25122058 - 86167 Augsburg – Lechhausen

## Alles zum Standort

Die angebotene Gewerbeeinheit befindet sich im Augsburger Stadtteil Lechhausen.

Die schnelle Autobahnanbindung an die A8 ist besonders für Pendler ein wichtiges Kriterium. Mit dem gut ausgebauten öffentlichen Nahverkehr ist die Innenstadt in zehn Minuten zu erreichen.

Die zentrale Lage in Lechhausen garantiert eine hohe Kundenfrequenz sowie eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und das Straßennetz. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Banken und weitere Dienstleister befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Objektnummer: 25122058 - 86167 Augsburg – Lechhausen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 26.2.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 132.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991.  
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: 25122058 - 86167 Augsburg – Lechhausen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gabriele Gräf

---

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse, 86150 Augsburg

Tel.: +49 821 - 50 89 062 1

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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