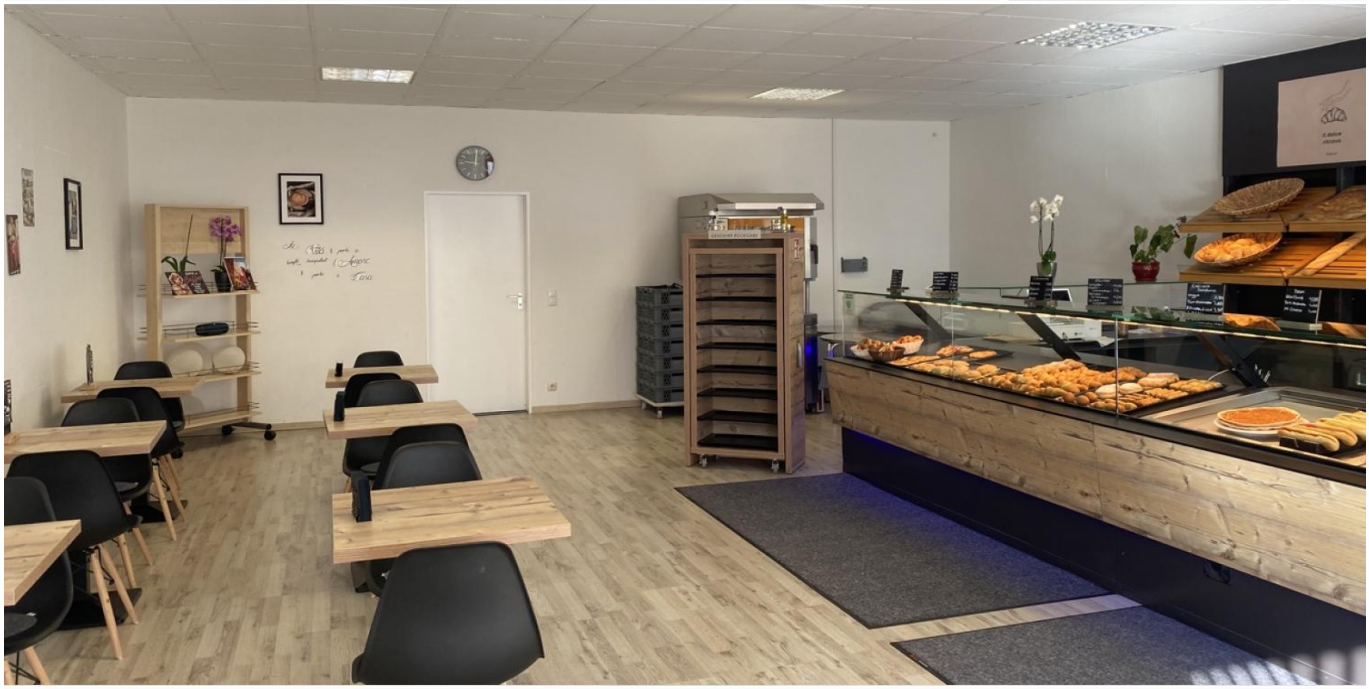
Augsburg – Lechhausen

Ansprechende Gewerbeeinheit im Zentrum von Lechhausen

CODE DU BIEN: 25122058



PRIX D'ACHAT: 240.000 EUR • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 25122058 - 86167 Augsburg – Lechhausen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25122058 - 86167 Augsburg – Lechhausen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25122058
Pièces	2
Année de construction	1991
Place de stationnement	1 x surface libre

Prix d'achat	240.000 EUR
Retail space	Surface de vente
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Surface total	ca. 90 m²
Technique de construction	massif

CODE DU BIEN: 25122058 - 86167 Augsburg – Lechhausen

Informations énergétiques

Chauffage	Gaz
Certification énergétiquew valable jusqu'au	26.02.2028

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	132.00 kWh/m²a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	1991

CODE DU BIEN: 25122058 - 86167 Augsburg – Lechhausen

La propriété

CODE DU BIEN: 25122058 - 86167 Augsburg – Lechhausen

La propriété

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

CODE DU BIEN: 25122058 - 86167 Augsburg – Lechhausen

La propriété

CODE DU BIEN: 25122058 - 86167 Augsburg – Lechhausen

Une première impression

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.

CODE DU BIEN: 25122058 - 86167 Augsburg – Lechhausen

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 25122058 - 86167 Augsburg – Lechhausen

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25122058 - 86167 Augsburg – Lechhausen

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.2.2028. Endenergieverbrauch beträgt 132.00 kwh/(m²*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 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.

CODE DU BIEN: 25122058 - 86167 Augsburg – Lechhausen

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Gabriele Gräf

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com