

Augsburg – Innenstadt

# Domviertel! - Perfekte Wohnlage

Objektnummer: 25122027



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

KAUFPREIS: 235.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 51 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 1.5

Objektnummer: 25122027 - 86152 Augsburg – Innenstadt

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

Objektnummer: 25122027 - 86152 Augsburg – Innenstadt

## Auf einen Blick

Objektnummer	25122027
Wohnfläche	ca. 51 m <sup>2</sup>
Zimmer	1.5
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1980
Stellplatz	1 x Freiplatz, 20000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	235.000 EUR
Wohnung	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche

Objektnummer: 25122027 - 86152 Augsburg – Innenstadt

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergieverbrauch	111.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	17.07.2027	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	1980

Objektnummer: 25122027 - 86152 Augsburg – Innenstadt

## Die Immobilie



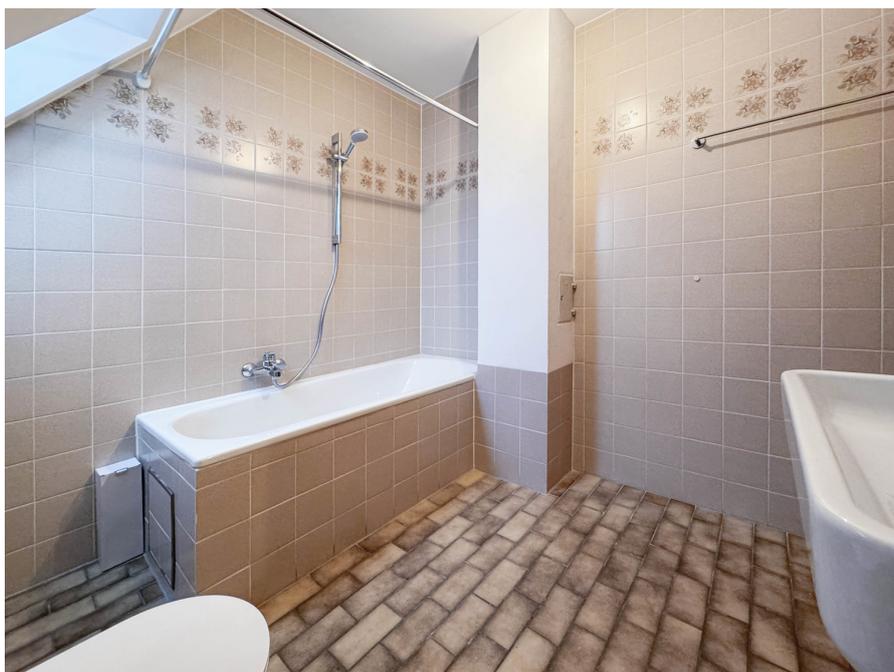
Objektnummer: 25122027 - 86152 Augsburg – Innenstadt

## Die Immobilie



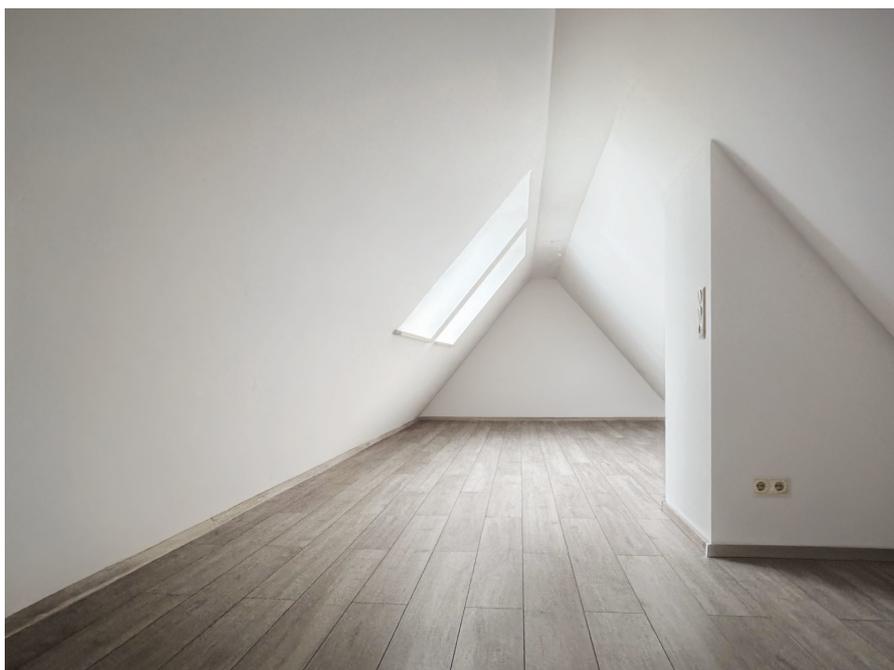
Objektnummer: 25122027 - 86152 Augsburg – Innenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25122027 - 86152 Augsburg – Innenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25122027 - 86152 Augsburg – Innenstadt

## 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: 25122027 - 86152 Augsburg – Innenstadt

## Die Immobilie



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

*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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

Objektnummer: 25122027 - 86152 Augsburg – Innenstadt

## Ein erster Eindruck

Direkt in der Augsburger Innenstadt und idyllisch ruhig: Mit dem Fahrstuhl gelangen Sie in diese ansprechende Dachgeschosswohnung mit einer Wohnfläche von ca. 51 m<sup>2</sup> zzgl. ausgebautem Dachspitz. Die Wohnung zeichnet sich aus durch die kompakte Raumaufteilung: sie verfügt über eine Küche, einen Wohnbereich, ein Arbeits-/Schlafzimmer, eine Diele, eine Abstellkammer, ein Badezimmer und einen ausgebauten Dachspitz, den man als Schlafbereich nutzen kann. Diese Fläche des Dachspitz ist in der Wohnfläche nicht berücksichtigt und kann den Wohnbereich erweitern. Eine weitere Abstellkammer bietet ausreichend Platz für alles, was nicht sichtbar abgestellt werden möchte. Das Badezimmer ist mit einem Fenster ausgestattet. Zudem wurden 2025 eine neue Toilette, ein neues Waschbecken sowie neue Armaturen installiert- praktisch ist auch der vorhandene Anschluss für eine große Waschmaschine. Ein besonderes Highlight der Wohnung ist die überaus ruhige Lage hinter dem Dom, ausgerichtet auf die Klostergärten und ruhigen Innenhöfe von St. Stephan und Maria-Ward. Der Blick ist weitläufig, sehr hell und unverbaubar. Ein zentraler Stellplatz in bester Innenstadtlage kann für 20.000 Euro zusätzlich erworben werden. Aktuell ist die Wohnung gut vermietet. Zusammengefasst bietet diese Dachgeschosswohnung die perfekte Kombination aus zentraler Lage, moderner Ausstattung und praktischer Raumaufteilung. Sie ist eine exzellente Wahl für alle, die in einer lebendigen Umgebung wohnen möchten oder als attraktive Kaptalanlage. Eine Besichtigung lohnt sich, um sich einen persönlichen Eindruck von dieser charmanten Immobilie zu verschaffen.

Objektnummer: 25122027 - 86152 Augsburg – Innenstadt

## Ausstattung und Details

- Innenstadtlage am Dom
- sehr zentrale und ruhige Wohnlage
- helle Wohnung
- Fahrstuhl
- neue Fenster mit integriertem Sonnenschutz
- neue Böden, neues WC und Waschbecken im Bad
- Küche
- Bad mit Fenster und Waschmaschinenanschluss
- ausgebauter Dachspitz mit 2 Fenstern
- gut vermietet
- sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung, alles fußläufig erreichbar
- Hauptbahnhof in 15 Minuten zu Fuß erreichbar
- zentraler Stellplatz in Innenstadtlage für 20.000,- Euro zu erwerben

Objektnummer: 25122027 - 86152 Augsburg – Innenstadt

## Alles zum Standort

Genießen Sie die zentrale Lage im Herzen von Augsburg: Die Wohnung befindet sich in zentraler und ruhiger Lage der Augsburger Innenstadt am DOM in einer gewachsenen Wohngegend, mit bester Verkehrsanbindung. Zur Innenstadt, zum Stadtmarkt, zu allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs gelangt man in wenigen Minuten zu Fuß, vorbei an historischen Baudenkmalern. Eine Straßenbahn- und Bushaltestelle befinden sich in unmittelbarer Nähe. Von hier aus sind es nur wenige Minuten zum Königsplatz oder zum Hauptbahnhof. Cafés/Restaurants sind fußläufig zu erreichen. Sie haben sowohl mit dem Pkw (eigener Stellplatz vorhanden) als auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln (ca. 150 m bis zur Haltestelle der Straßenbahnlinie) eine sehr gute Verkehrsanbindung.

Objektnummer: 25122027 - 86152 Augsburg – Innenstadt

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.7.2027. Endenergieverbrauch beträgt 111.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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: 25122027 - 86152 Augsburg – Innenstadt

## 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)