

Augsburg – Innenstadt

Möblierte Wohnung in bester Innenstadtlage

Objektnummer: 24122078



www.von-poll.com

MIETPREIS: 1.800 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 120 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24122078 - 86152 Augsburg – Innenstadt

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

Objektnummer: 24122078 - 86152 Augsburg – Innenstadt

Auf einen Blick

Objektnummer	24122078
Wohnfläche	ca. 120 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	3
Baujahr	1969

Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m ²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24122078 - 86152 Augsburg – Innenstadt

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergiebedarf	105.40 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	17.02.2030	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Fernwärme		

Objektnummer: 24122078 - 86152 Augsburg – Innenstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 24122078 - 86152 Augsburg – Innenstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 24122078 - 86152 Augsburg – Innenstadt

Die Immobilie



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: 24122078 - 86152 Augsburg – Innenstadt

Die Immobilie



**VP VON POLL
IMMOBILIEN**

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

**VP 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 Bäckerstraße | 86150 Augsburg | augsburg@von-poll.com

Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD®

www.von-poll.com/augsburg

Objektnummer: 24122078 - 86152 Augsburg – Innenstadt

Ein erster Eindruck

Diese geräumige 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines herrschaftlichen Hauses und verfügt über eine moderne Ausstattung, die höchsten Wohnkomfort garantiert. Die Wohnung besticht durch eine großzügige Terrasse, die zum Entspannen im Freien einlädt. Zudem besteht die Möglichkeit zur Mitbenutzung eines Gemeinschaftsgartens, der zu erholsamen Stunden im Grünen einlädt. Die hochwertige Einbauküche und die Einbauschränke bieten ausreichend Stauraum und überzeugen durch modernes Design. Die Fußbodenheizung sorgt für eine behagliche Wohnatmosphäre in allen Räumen. Das Badezimmer en Suite im Elternschlafzimmer runden das Komfortangebot dieser Immobilie ab. Die direkte Innenstadtlage ermöglicht es den Bewohnern, alle Annehmlichkeiten des städtischen Lebens bequem zu Fuß zu erreichen. Gleichzeitig befindet sich die Wohnung in einem ruhigen Viertel, das Erholung und Ruhe gewährleistet. Insgesamt ist das Highlight dieser Immobilie, ihre durchdachte Raumverteilung, hochwertige Ausstattung und die attraktive Kombination aus Stadtnähe und ruhiger Wohnlage.

Objektnummer: 24122078 - 86152 Augsburg – Innenstadt

Ausstattung und Details

- Möbliert
- Eigener Eingang
- Terrasse
- Mitbenutzung eines Gemeinschaftsgartens
- Hochwertige Einbauküche
- Diverse vom Schreiner gefertigte Einbauten
- Fußbodenheizung
- Direkter Eingang über die Garage
- Gäste-WC
- Bad en Suite
- Direkte Innenstadtlage
- Nibelungenviertel
- Frei ab: 01.09.2024

Objektnummer: 24122078 - 86152 Augsburg – Innenstadt

Alles zum Standort

Die Wohnung liegt zentral im Herzen von Augsburg in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof und dennoch ruhig in einer parkähnlichen Anlage. Den Stadtmarkt sowie die Annastraße mit den zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten erreichen Sie fußläufig in wenigen Minuten. Alle weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Kindergarten und Schulen befinden sich in der Nähe. Sie haben sowohl mit dem Pkw als auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln eine sehr gute Verkehrsanbindung: Straßenbahnen und Busse fahren im Minutentakt und die zentralen Haltestellen sowie der Augsburger Hauptbahnhof befinden sich nur wenige Schritte von der Wohnung entfernt. Über die nahe Berliner Allee oder die Amagasaki Allee erreicht man in Kürze die Auffahrt zur A8 Richtung München-Stuttgart oder in südlicher Richtung die B17.

Objektnummer: 24122078 - 86152 Augsburg – Innenstadt

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.2.2030. Endenergiebedarf beträgt 105.40 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969. Die Energieeffizienzklasse ist D.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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.

PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

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: 24122078 - 86152 Augsburg – Innenstadt

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse Augsburg

E-Mail: augsburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com