

Augsburg – Kriegshaber

Reserviert: Wohnen mit bester Anbindung und sonnigem Balkon

Objektnummer: 24122105

RESERVIERT



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 310.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 92 m² • ZIMMER: 4

Objektnummer: 24122105 - 86156 Augsburg – Kriegshaber

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

Objektnummer: 24122105 - 86156 Augsburg – Kriegshaber

Auf einen Blick

Objektnummer	24122105	Kaufpreis	310.000 EUR
Wohnfläche	ca. 92 m ²	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Zimmer	4	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	3		
Badezimmer	1		
Baujahr	1971	Bauweise	Massiv
Stellplatz	1 x Freiplatz	Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24122105 - 86156 Augsburg – Kriegshaber

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	148.50 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	14.11.2028	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1971

Objektnummer: 24122105 - 86156 Augsburg – Kriegshaber

Die Immobilie



www.von-poll.com



www.von-poll.com

Objektnummer: 24122105 - 86156 Augsburg – Kriegshaber

Die Immobilie



Objektnummer: 24122105 - 86156 Augsburg – Kriegshaber

Die Immobilie



Objektnummer: 24122105 - 86156 Augsburg – Kriegshaber

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

VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Objektnummer: 24122105 - 86156 Augsburg – Kriegshaber

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 Bäcker-gasse | 86150 Augsburg | augsburg@von-poll.com

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com/augsburg



www.von-poll.com

Objektnummer: 24122105 - 86156 Augsburg – Kriegshaber

Ein erster Eindruck

Diese großzügige 4-Zimmerwohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus im Stadtteil Kriegshaber. Ob als Investition oder zur Eigennutzung – diese Wohnung erfüllt alle Ansprüche an modernes Wohnen und überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, die lichtdurchfluteten Zimmer und den einladenden Balkon. Der gut geschnittene Wohnbereich ist das Herzstück der Wohnung und bietet viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Große Fensterflächen sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre und ermöglichen einen direkten Zugang zum Balkon. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Objektnummer: 24122105 - 86156 Augsburg – Kriegshaber

Ausstattung und Details

- ruhig und stadtnah gelegen
- gepflegte Wohnanlage
- gute Raumaufteilung
- Bad mit Waschmaschinenanschluss
- Kellerabteil
- Fahrradkeller
- Stellplatz

Objektnummer: 24122105 - 86156 Augsburg – Kriegshaber

Alles zum Standort

Diese Immobilie befindet in Kriegshaber in einem gewachsenen Wohngebiet in unmittelbarer Nähe zur Universitätsklinik. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Grund- und Hauptschule, sowie Kindergarten und Krippe sind fußläufig in wenigen Minuten zu erreichen. Eine Immobilie in dieser Lage bietet innerstädtisches Wohnen mit viel Lebensqualität und eine hervorragende Anbindung. Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln - Linie 32 oder der Straßenbahn Linie 3 erreicht man in Kürze die Innenstadt von Augsburg sowie dem Hauptbahnhof. Über die nahe B17 ist man in knappen 5 Minuten an der Anschlussstelle „Augsburg-West“ der A 8 München-Stuttgart.

Objektnummer: 24122105 - 86156 Augsburg – Kriegshaber

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.11.2028.
Endenergiebedarf beträgt 148.50 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971. 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.

Objektnummer: 24122105 - 86156 Augsburg – Kriegshaber

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