

Augsburg

# Stilvolle Etagenwohnung mit Südbalkon und Tiefgarage in Toplage

Objektnummer: 25122024

RESERVIERT



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

KAUFPREIS: 450.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 100 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 25122024 - 86157 Augsburg

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

Objektnummer: 25122024 - 86157 Augsburg

## Auf einen Blick

Objektnummer	25122024	Kaufpreis	450.000 EUR
Wohnfläche	ca. 100 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Etage	1	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4	Zustand der Immobilie	gepflegt
Schlafzimmer	3	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Ausstattung	Gäste-WC, Balkon
Baujahr	1995		
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 20000 EUR (Verkauf)		

Objektnummer: 25122024 - 86157 Augsburg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	125.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	27.06.2028	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2016

Objektnummer: 25122024 - 86157 Augsburg

## Die Immobilie



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



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

Objektnummer: 25122024 - 86157 Augsburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25122024 - 86157 Augsburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25122024 - 86157 Augsburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25122024 - 86157 Augsburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25122024 - 86157 Augsburg

## 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: 25122024 - 86157 Augsburg

## 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: 25122024 - 86157 Augsburg

## Ein erster Eindruck

Diese stilvolle 4-Zimmer-Wohnung überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung, hochwertiger Ausstattung und einer einladenden Atmosphäre. Das Herzstück dieser Wohnung ist der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich, der mit seiner großzügigen Gestaltung eine einladende Atmosphäre schafft. Sowohl über den Wohnbereich als auch direkt von der Küche aus gelangen Sie auf den überdachten Balkon – der ideale Ort, um sonnige Stunden zu genießen und den Tag entspannt ausklingen zu lassen. Die geräumige Küche bietet viel Platz für Ihre individuellen Gestaltungsideen und ermöglicht ein komfortables Kocherlebnis. Neben dem gemütlichen Schlafzimmer stehen Ihnen ein freundliches Kinderzimmer, sowie ein weiteres Zimmer zur Verfügung, das flexibel als Büro, Gästezimmer oder Hobbyraum genutzt werden kann. Ein großes Kellerabteil sorgt für reichlich Stauraum. Zudem steht Ihnen ein Tiefgaragenstellplatz (zzgl. 20.000 €) zur Verfügung, der Ihnen einen trockenen und sicheren Zugang zum Treppenhaus und zum Kellerbereich ermöglicht. Ob als Familie, Paar oder Single – diese Wohnung bietet Ihnen ein Zuhause zum Wohlfühlen. Überzeugen Sie sich selbst.

Objektnummer: 25122024 - 86157 Augsburg

## Ausstattung und Details

- begehrte Wohnlage
- Wohnung im 1.OG gelegen
- Personenaufzug
- Perfekter Grundriss
- Wohnzimmer mit Zugang zum Südbalkon
- Separate Küche
- Bad mit Badewanne, Dusche und WC
- Gäste WC
- Parkettboden
- Tiefgaragenstellplatz
- Kellerabteil
- Hervorragende Anbindung

Objektnummer: 25122024 - 86157 Augsburg

## Alles zum Standort

Diese Eigentumswohnung befindet sich im beliebten Stadtteil Pfersee. Die gute Verkehrsanbindung mit dem Auto oder auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln in die Innenstadt oder nach München ziehen Pendler und Familien in das vielseitig lebendige Wohnviertel. In nur wenigen Minuten ist die Anbindung an die B17 bzw. A8 zu erreichen. Auch durch die Straßenbahnlinie 3 sind Sie bestens angebunden – die Haltestelle liegt ca. 3 Gehminuten vom Haus entfernt. Der Hauptbahnhof ist fußläufig in ca. 10 min. erreichbar. Auch mehrere Kindergärten, Kinderkrippen und eine Grundschule befinden sich in der Nähe, sowie Geschäfte des täglichen Bedarfs und Freizeiteinrichtungen. Viele Grünflächen, Parkanlagen, Spielplätze sowie die tollen Rad- und Laufwege der Wertach laden zum spazieren gehen ein.

Objektnummer: 25122024 - 86157 Augsburg

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.6.2028. Endenergieverbrauch beträgt 125.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016. 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: 25122024 - 86157 Augsburg

## 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)