

Augsburg – Innenstadt

# Charmante 2-Zimmer-Gartenwohnung nahe City-Galerie

Objektnummer: 25122005



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

KAUFPREIS: 345.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 58,64 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 25122005 - 86153 Augsburg – Innenstadt

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

Objektnummer: 25122005 - 86153 Augsburg – Innenstadt

## Auf einen Blick

Objektnummer	25122005
Wohnfläche	ca. 58,64 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	2001
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 20000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	345.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 67 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25122005 - 86153 Augsburg – Innenstadt

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergieverbrauch	75.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	01.10.2028	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	2001

Objektnummer: 25122005 - 86153 Augsburg – Innenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25122005 - 86153 Augsburg – Innenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25122005 - 86153 Augsburg – Innenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25122005 - 86153 Augsburg – Innenstadt

## Die Immobilie

An advertisement for Von Poll Immobilien. It features a smartphone in the foreground displaying a QR code and the text "Jetzt Suchprofil anlegen". In the background, a laptop and a smartphone show the Von Poll Immobilien website interface. The website displays a search form and a map. The Von Poll Immobilien logo is visible in the top right corner of the advertisement.

**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



Objektnummer: 25122005 - 86153 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)

Objektnummer: 25122005 - 86153 Augsburg – Innenstadt

## Ein erster Eindruck

Willkommen in dieser charmanten 2-Zimmer-Gartenwohnung, die sich in einer der gefragtesten Lagen der Innenstadt befindet. Hier erwarten Sie ein moderner Grundriss mit einer erstklassigen Wohnqualität und eine ideale Anbindung an alle Annehmlichkeiten des urbanen Lebens. Die Wohnung ist hell und freundlich gestaltet, mit großen Fenstern, die viel Tageslicht einlassen. Der großzügige Wohn- und Essbereich mit angrenzender Küche bietet Zugang zur Terrasse mit Gartenanteil. Diese Immobilie kombiniert urbanen Lebensstil mit einem ruhigen Rückzugsort. Sie ist ideal für Singles, Paare oder als Kapitalanlage. Überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Wohnangebot in einer der beliebtesten Lagen der Stadt. Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung.

Objektnummer: 25122005 - 86153 Augsburg – Innenstadt

## Ausstattung und Details

- beliebte, ruhige Innenstadtlage
- gut durchdachte Raumaufteilung
- hochwertige Ausstattung
- Einbauküche (Nolte) mit Neff Elektrogeräte
- Bad mit Wanne, Dusche und Waschmaschinenanschluss
- Abstellraum
- Fußbodenheizung
- große Südterrasse
- eingewachsener Garten
- Kellerabteil
- Trockenraum
- Waschraum
- Fahrradkeller
- Tiefgaragenstellplatz (zzgl. 20.000,-) direkt neben dem Eingang zum Treppenhaus

Objektnummer: 25122005 - 86153 Augsburg – Innenstadt

## Alles zum Standort

Diese Immobilie liegt in bester Innenstadtlage - im beliebten City Park, absolut ruhig auf einem sehr aufwendig angelegten und gärtnerisch gepflegten Grundstück. Von der Wohnanlage aus sind es nur wenige Minuten zur Maximilianstraße und zur City-Galerie. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Kindergarten und Schulen befinden sich in der Nähe. Die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel ist ausgezeichnet. 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. Wenn Sie dem Stadtrubel entkommen wollen und die Natur erleben möchten, können Sie dies im nahegelegenen Siebentischwald, dem Lech oder dem Naherholungsgebiet Kuhsee. Erleben Sie diese großartige Natur auf den vielen Wanderwegen oder starten Sie Ihren Fahrradausflug direkt vor Ihrer Haustüre.

Objektnummer: 25122005 - 86153 Augsburg – Innenstadt

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.10.2028. Endenergieverbrauch beträgt 75.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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: 25122005 - 86153 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)