

Augsburg

# Zentrale Lage - SOFORT VERFÜGBAR

Property ID: 24122027



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

**PURCHASE PRICE: 498.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 140 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4**

Property ID: 24122027 - 86157 Augsburg

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24122027 - 86157 Augsburg

## At a glance

Property ID	24122027	Purchase Price	498.000 EUR
Living Space	ca. 140 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Half-hipped roof	Total Space	ca. 140 m <sup>2</sup>
Available from	According to the arrangement	Construction method	Solid
Rooms	4	Usable Space	ca. 0 m <sup>2</sup>
Bedrooms	3	Equipment	Balcony
Bathrooms	1		
Year of construction	2000		
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 15000 EUR (Sale)		

Property ID: 24122027 - 86157 Augsburg

## Energy Data

Energy Source	Gas	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy certificate valid until	03.05.2034	Final energy consumption	86.10 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energy efficiency class	C

Property ID: 24122027 - 86157 Augsburg

## The property



Property ID: 24122027 - 86157 Augsburg

## The property



Property ID: 24122027 - 86157 Augsburg

## The property



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2023

**Top-Makler Augsburg**



Höchstnote für

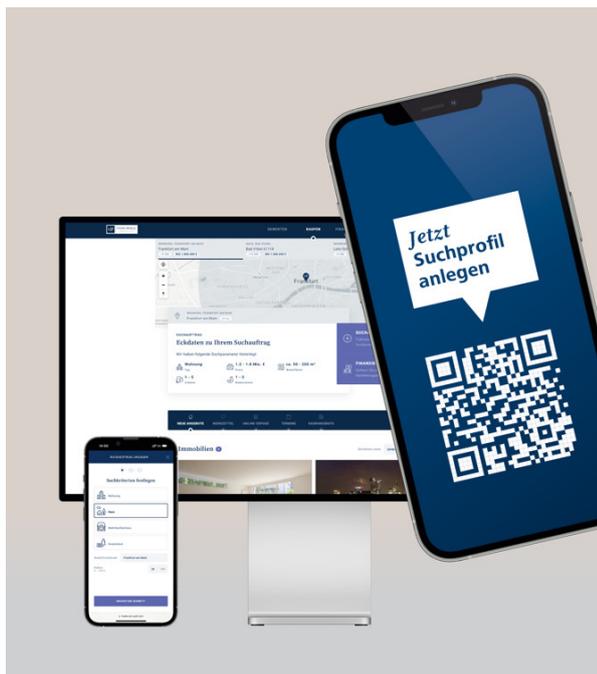
**von Poll Immobilien**

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24

Property ID: 24122027 - 86157 Augsburg

## The property



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



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)

Property ID: 24122027 - 86157 Augsburg

## A first impression

Die Wohnung befindet sich in der ersten Etage und ist die einzige Einheit auf dieser Ebene des Zweifamilienhauses. Die Immobilie überzeugt mit ca. 140 qm und einem ansprechendem Grundriss, den Sie aufgrund der tragenden Außenwände weiter frei gestalten können. Sie betreten das Haus über eine eigene Eingangstür, über die eigene Treppe gelangen Sie zu den Räumlichkeiten in der ersten Etage. So ergibt sich der Charakter eines "Haus im Haus". In den großzügigen Keller gelangen Sie über das eigene Treppenhaus ohne den Nachbarn aus der unteren Etage zu begegnen. Bodentiefe Fenster sorgen für lichtdurchflutete Räume, der Balkon ist von 3 Seiten aus begehbar und zum Hof ausgerichtet. Die Lage der Immobilie ist hervorragend. Die Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe. Der Hauptbahnhof und das Zentrum sind in Kürze erreichbar. Zwei Stellplätze können zusätzlich erworben werden und runden dieses Angebot ab. Derzeit wird die Etage als Gewerbeeinheit genutzt, kann auf Antrag auf eine Wohneinheit mit z.B. 4-5 Zimmern genutzt werden. Sollten wir Ihr Interesse mit diesem Angebot geweckt haben, so freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme über das Kontaktformular.

Property ID: 24122027 - 86157 Augsburg

## Details of amenities

- zentrale Lage mit bester Verkehrsanbindung
- B 17 sofort mit dem Auto erreichbar
- in 5 Minuten zum Hauptbahnhof
- alle Geschäfte des täglichen Bedarfs fußläufig erreichbar
- Balkon zum ruhigen Innenhof
- Einbauküche
- 2 Stellplätze im Hof (zzgl. jeweils 15.000 €)
- sofort bezugsfrei

Property ID: 24122027 - 86157 Augsburg

## All about the location

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage von Pfersee mit bester Verkehrsanbindung. Zum Hauptbahnhof sind es nur 5 Minuten, eine Bus- und Straßenbahnhaltestelle befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die erstklassige Infrastruktur macht dieses Stadtviertel zum gefragten Wohnort im Innenstadtbereich. Alle Geschäfte des täglichen Lebens, Ärzte, Apotheken sowie Cafés und Restaurants befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind fußläufig erreichbar.

Property ID: 24122027 - 86157 Augsburg

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.5.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 86.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000. Die Energieeffizienzklasse ist C.

Property ID: 24122027 - 86157 Augsburg

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)