

Augsburg – Innenstadt

Großzügige Innenstadtwohnung ideal für Pendler

Property ID: 22122184_1



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 435.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 96 m² • ROOMS: 3

Property ID: 22122184_1 - 86152 Augsburg – Innenstadt

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

Property ID: 22122184_1 - 86152 Augsburg – Innenstadt

At a glance

Property ID	22122184_1
Living Space	ca. 96 m ²
Available from	According to the arrangement
Floor	1
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	1978
Type of parking	1 x Duplex, 15000 EUR (Sale)

Purchase Price	435.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 0 m ²
Equipment	Guest WC, Built-in kitchen

Property ID: 22122184_1 - 86152 Augsburg – Innenstadt

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Remote	Final energy consumption	85.20 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	04.04.2029	Energy efficiency class	C
Power Source	District heating		

Property ID: 22122184_1 - 86152 Augsburg – Innenstadt

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

VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Property ID: 22122184_1 - 86152 Augsburg – Innenstadt

The property



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

Property ID: 22122184_1 - 86152 Augsburg – Innenstadt

A first impression

Die hier angebotene, lichtdurchflutete Wohnung mit drei Zimmern befindet sich im ersten Stock eines gepflegten Mehrfamilienhauses und besticht durch ca. 96 m² Wohnfläche, eine geschickte Raumaufteilung sowie die vorteilhafte zentrale Lage. Dank zahlreicher Fenster präsentiert sich der Wohn-/Essbereich äußerst einladend und freundlich. Zusätzlich zum harmonisch gestalteten Schlafzimmer steht ein weiteres gut geschnittenes Zimmer zur Verfügung. Darüber hinaus bietet die komfortable Wohnung ein voll ausgestattetes Tageslichtbadezimmer mit Badewanne, Dusche, Waschbecken und separatem WC. Abgerundet wird dieses Immobilienangebot durch die Option, einen Tiefgaragen-Stellplatz zu erwerben (zzgl. 15.000,- €). Dieser Stellplatz in der Tiefgarage vervollständigt das Gesamtpaket und bietet eine sichere Parkmöglichkeit.

Property ID: 22122184_1 - 86152 Augsburg – Innenstadt

Details of amenities

- Zentrale Lage
- Gute Raumaufteilung
- Einbauküche
- Gäste WC
- Großer Wohn-/Essbereich
- Tageslichtbadezimmer mit Dusche, Badewanne und separatem WC
- Personenaufzug
- Kellerabteil
- Tiefgaragen-Duplexstellplatz (zzgl. 15.000,-- €)

Property ID: 22122184_1 - 86152 Augsburg – Innenstadt

All about the location

Genießen Sie diese zentrale Lage mit bester Anbindung im Herzen von Augsburg. Diese Wohnung befindet sich in einer gewachsenen Wohngegend - wo viele historische Stadthäuser und -villen das Bild dieses in der nordwestlichen Innenstadt gelegenen Viertels prägen. Durch die hervorragende Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel gelangen Sie in wenigen Minuten und zu jeder Zeit in die Stadtmitte. Der Hauptbahnhof ist nur wenige Gehminuten entfernt. Auch mit dem Pkw erreichen Sie in Kürze die B17 und A8. Das Curt-Frenzel-Eisstadion, das Plärrergelände und das Familienbad sind unweit davon entfernt. Diverse Einkaufsmöglichkeiten, alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Kultur- und Freizeiteinrichtungen sowie Cafés/Restaurants sind fußläufig zu erreichen.

Property ID: 22122184_1 - 86152 Augsburg – Innenstadt

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.4.2029. Endenergieverbrauch beträgt 85.20 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978. 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.

Property ID: 22122184_1 - 86152 Augsburg – Innenstadt

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse Augsburg

E-Mail: augsburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com