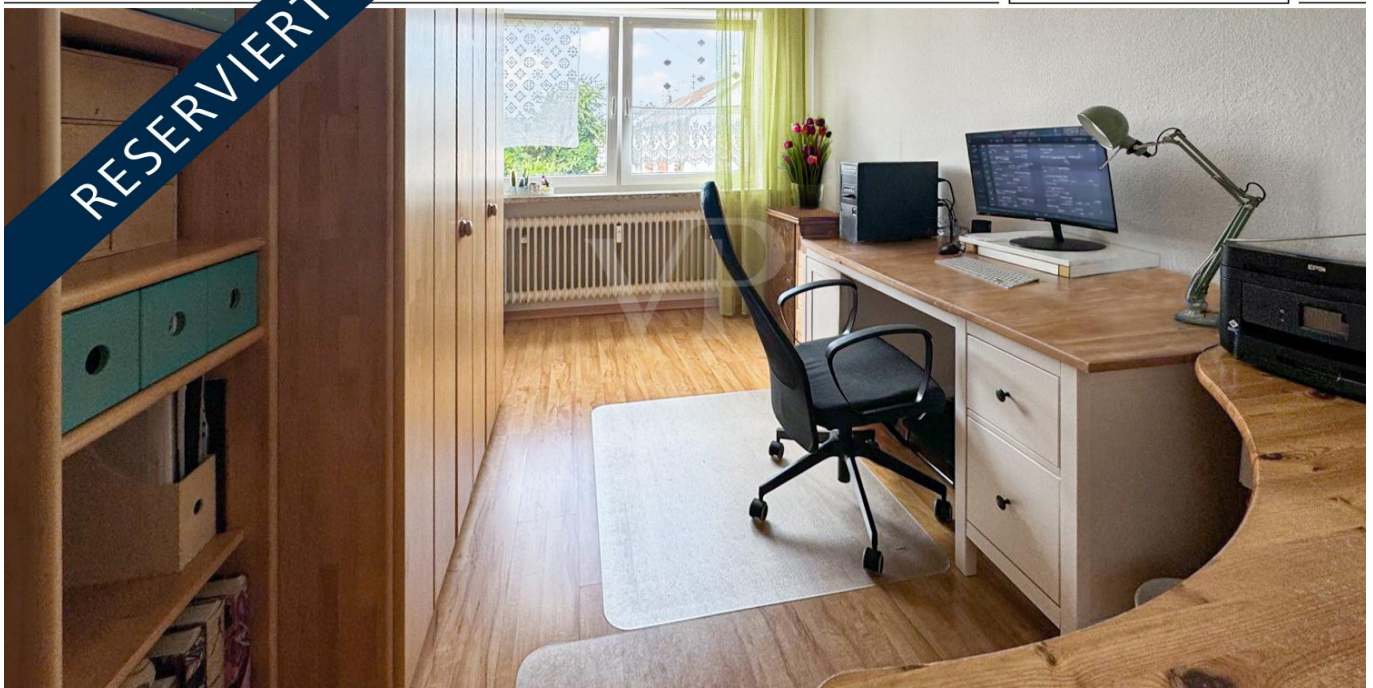


Augsburg

# Gemütliche und gepflegte Wohnung mit Balkon

Property ID: 24122096

RESERVIERT



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

PURCHASE PRICE: 270.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 76,8 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3

Property ID: 24122096 - 86169 Augsburg

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

Property ID: 24122096 - 86169 Augsburg

## At a glance

Property ID	24122096	Purchase Price	270.000 EUR
Living Space	ca. 76,8 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Available from	According to the arrangement	Construction method	Solid
Rooms	3	Usable Space	ca. 0 m <sup>2</sup>
Bedrooms	2	Equipment	Balcony
Bathrooms	1		
Year of construction	1967		

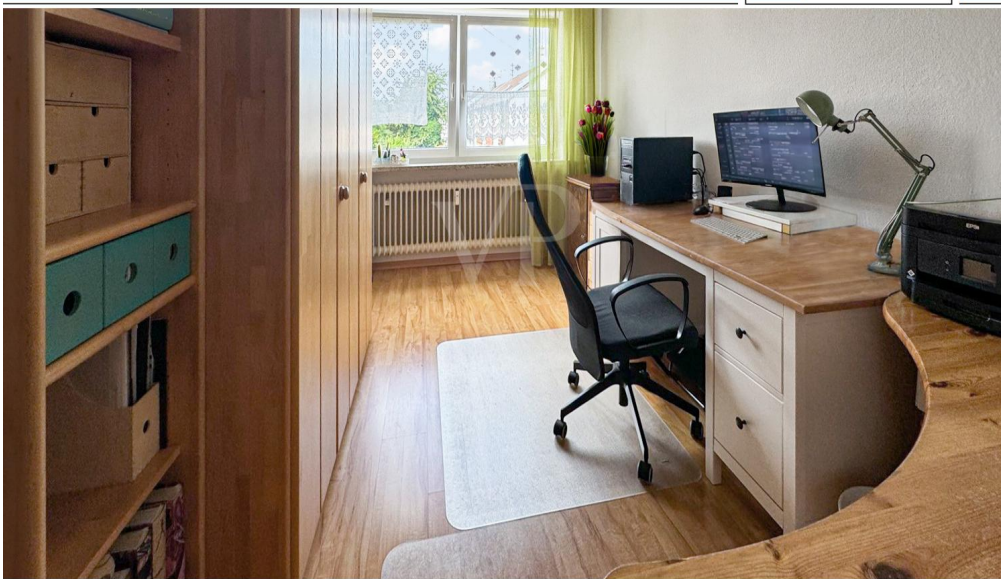
Property ID: 24122096 - 86169 Augsburg

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Oil	Final energy consumption	98.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	09.01.2028	Energy efficiency class	C
Power Source	Oil		

Property ID: 24122096 - 86169 Augsburg

## The property



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





Property ID: 24122096 - 86169 Augsburg

## The property



Property ID: 24122096 - 86169 Augsburg

## The property



Property ID: 24122096 - 86169 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)

# 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: 24122096 - 86169 Augsburg

## 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 Bäcker-gasse | 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)

Property ID: 24122096 - 86169 Augsburg

## A first impression

Diese 3-Zimmerwohnung befindet sich in einer ruhigen Wohngegend und bietet eine ideale Kombination aus Komfort, Funktionalität und einem ansprechenden Wohnambiente. Die Wohnung verfügt über eine Gesamtfläche von 77 Quadratmetern und ist aufgeteilt in einen großzügigen Wohn-/Essbereich, zwei Schlafräume, eine separate Küche, ein Badezimmer und einen Balkon. Beim Betreten der Wohnung werden Sie sofort von einer einladenden Atmosphäre empfangen. Alle Räumlichkeiten sind großzügig und hell gestaltet. Die Wohnanlage überzeugt durch den gepflegten Zustand und die kleine Eigentümergemeinschaft. Zögern Sie nicht, uns für weitere Informationen oder eine Besichtigung zu kontaktieren. Wir stehen Ihnen gerne zur Verfügung.

Property ID: 24122096 - 86169 Augsburg

## Details of amenities

- beliebte, ruhige Wohnlage
- gute Raumaufteilung
- gepflegter Zustand
- Einbauküche
- Balkon
- Markise
- Kellerabteil
- Fahrradkeller

**Property ID: 24122096 - 86169 Augsburg**

## All about the location

Der beliebte, familienfreundliche Stadtteil Augsburg-Firnhaberau ist in jeder Hinsicht ein idealer Wohnstandort und bietet vielfältige Freizeit-, Sport- und Erholungsmöglichkeiten. In nächster Nähe befinden sich Geschäfte des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Arztpraxen, Banken sowie Restaurants und vieles mehr. Kurze Wege führen zu allen sozialen Einrichtungen wie Kindergärten, Sport- und Abenteuerspielplatz, der Grund- und Mittelschule sowie zur Freien Waldorfschule und den Kirchen. Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel liegen im Gehbereich von 5 Minuten und Busse der Linie 22 und 23 fahren in rund 15 Minuten ins Zentrum von Augsburg. Ideal für Pendler: Die Bundesautobahn A8 ist in ca. 5 Autominuten, die Augsburger Innenstadt in ca. 10 Minuten erreichbar. Das Naherholungsgebiet am Lech bietet Ihnen mit den zahlreichen Spazier- und Radwegen Erholung unmittelbar vor der Haustüre.



Property ID: 24122096 - 86169 Augsburg

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.1.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 98.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. 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: 24122096 - 86169 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)