

Augsburg – Innenstadt

Domviertel! - Perfekte Wohnlage

Property ID: 25122027



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 235.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 51 m² • ROOMS: 1.5

Property ID: 25122027 - 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: 25122027 - 86152 Augsburg – Innenstadt

At a glance

Property ID	25122027	Purchase Price	235.000 EUR
Living Space	ca. 51 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	1.5		
Bedrooms	1		
Bathrooms	1		
Year of construction	1980	Modernisation / Refurbishment	2025
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 20000 EUR (Sale)	Construction method	Solid
		Equipment	Built-in kitchen

Property ID: 25122027 - 86152 Augsburg – Innenstadt

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Remote	Final energy consumption	111.00 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	17.07.2027	Energy efficiency class	D
Power Source	District heating	Year of construction according to energy certificate	1980

Property ID: 25122027 - 86152 Augsburg – Innenstadt

The property



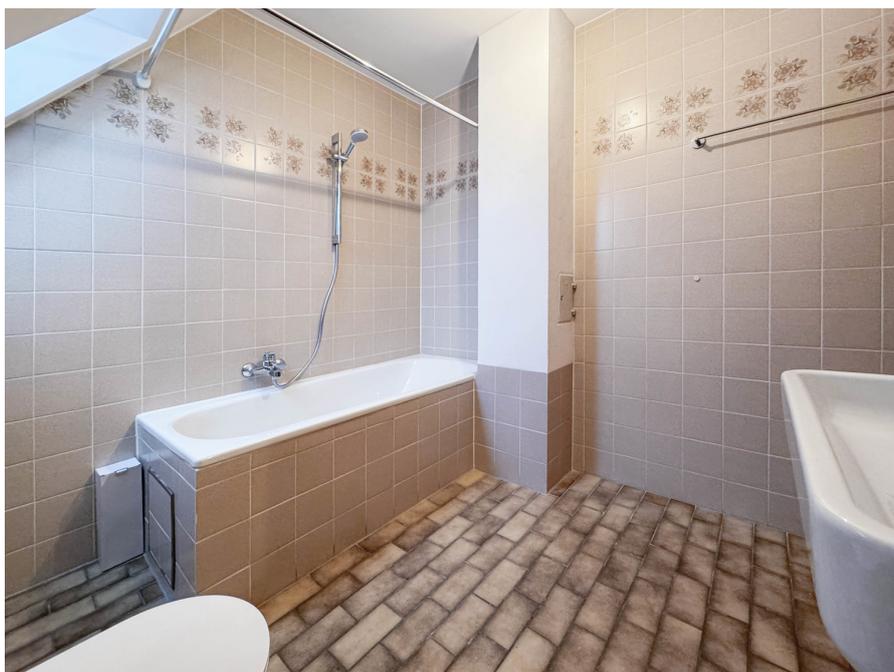
Property ID: 25122027 - 86152 Augsburg – Innenstadt

The property



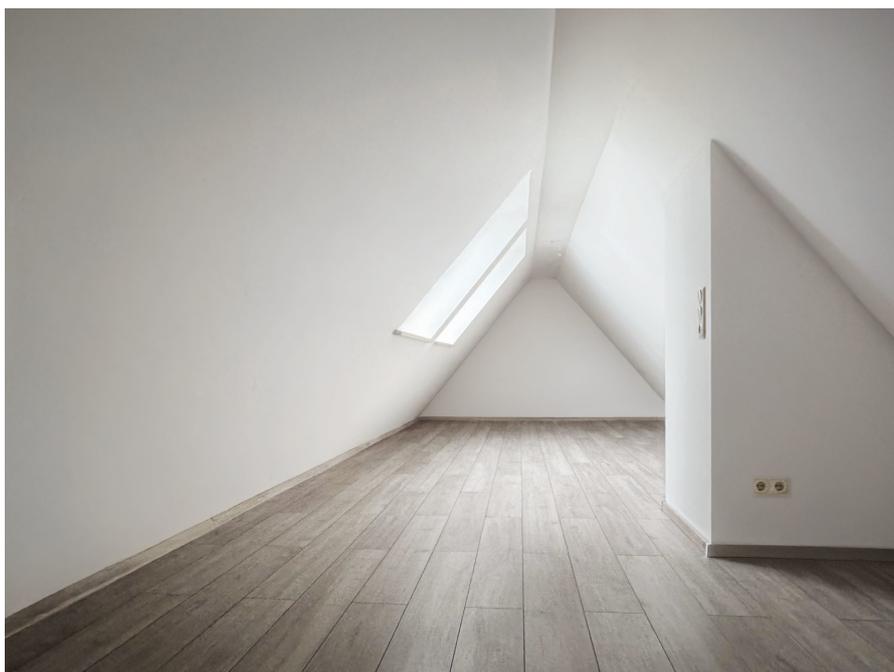
Property ID: 25122027 - 86152 Augsburg – Innenstadt

The property



Property ID: 25122027 - 86152 Augsburg – Innenstadt

The property



Property ID: 25122027 - 86152 Augsburg – Innenstadt

The property



**VP VON POLL
IMMOBILIEN**

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

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

Property ID: 25122027 - 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: 25122027 - 86152 Augsburg – Innenstadt

A first impression

Direkt in der Augsburger Innenstadt und idyllisch ruhig: Mit dem Fahrstuhl gelangen Sie in diese ansprechende Dachgeschosswohnung mit einer Wohnfläche von ca. 51 m² zzgl. ausgebautem Dachspitz. Die Wohnung zeichnet sich aus durch die kompakte Raumaufteilung: sie verfügt über eine Küche, einen Wohnbereich, ein Arbeits-/Schlafzimmer, eine Diele, eine Abstellkammer, ein Badezimmer und einen ausgebauten Dachspitz, den man als Schlafbereich nutzen kann. Diese Fläche des Dachspitz ist in der Wohnfläche nicht berücksichtigt und kann den Wohnbereich erweitern. Eine weitere Abstellkammer bietet ausreichend Platz für alles, was nicht sichtbar abgestellt werden möchte. Das Badezimmer ist mit einem Fenster ausgestattet. Zudem wurden 2025 eine neue Toilette, ein neues Waschbecken sowie neue Armaturen installiert- praktisch ist auch der vorhandene Anschluss für eine große Waschmaschine. Ein besonderes Highlight der Wohnung ist die überaus ruhige Lage hinter dem Dom, ausgerichtet auf die Klostergärten und ruhigen Innenhöfe von St. Stephan und Maria-Ward. Der Blick ist weitläufig, sehr hell und unverbaubar. Ein zentraler Stellplatz in bester Innenstadtlage kann für 20.000 Euro zusätzlich erworben werden. Aktuell ist die Wohnung gut vermietet. Zusammengefasst bietet diese Dachgeschosswohnung die perfekte Kombination aus zentraler Lage, moderner Ausstattung und praktischer Raumaufteilung. Sie ist eine exzellente Wahl für alle, die in einer lebendigen Umgebung wohnen möchten oder als attraktive Kaptalanlage. Eine Besichtigung lohnt sich, um sich einen persönlichen Eindruck von dieser charmanten Immobilie zu verschaffen.

Property ID: 25122027 - 86152 Augsburg – Innenstadt

Details of amenities

- Innenstadtlage am Dom
- sehr zentrale und ruhige Wohnlage
- helle Wohnung
- Fahrstuhl
- neue Fenster mit integriertem Sonnenschutz
- neue Böden, neues WC und Waschbecken im Bad
- Küche
- Bad mit Fenster und Waschmaschinenanschluss
- ausgebauter Dachspitz mit 2 Fenstern
- gut vermietet
- sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung, alles fußläufig erreichbar
- Hauptbahnhof in 15 Minuten zu Fuß erreichbar
- zentraler Stellplatz in Innenstadtlage für 20.000,- Euro zu erwerben

Property ID: 25122027 - 86152 Augsburg – Innenstadt

All about the location

Genießen Sie die zentrale Lage im Herzen von Augsburg: Die Wohnung befindet sich in zentraler und ruhiger Lage der Augsburger Innenstadt am DOM in einer gewachsenen Wohngegend, mit bester Verkehrsanbindung. Zur Innenstadt, zum Stadtmarkt, zu allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs gelangt man in wenigen Minuten zu Fuß, vorbei an historischen Baudenkmalern. Eine Straßenbahn- und Bushaltestelle befinden sich in unmittelbarer Nähe. Von hier aus sind es nur wenige Minuten zum Königsplatz oder zum Hauptbahnhof. Cafés/Restaurants sind fußläufig zu erreichen. Sie haben sowohl mit dem Pkw (eigener Stellplatz vorhanden) als auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln (ca. 150 m bis zur Haltestelle der Straßenbahnlinie) eine sehr gute Verkehrsanbindung.

Property ID: 25122027 - 86152 Augsburg – Innenstadt

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.7.2027. Endenergieverbrauch beträgt 111.00 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980. 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.

Property ID: 25122027 - 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