

Augsburg – Innenstadt

# Möblierte Wohnung in bester Innenstadtlage

*Número de propiedad: 24122078*



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

PRECIO DEL ALQUILER: 1.800 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 120 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3

Número de propiedad: 24122078 - 86152 Augsburg – Innenstadt

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24122078 - 86152 Augsburg – Innenstadt

## De un vistazo

Número de propiedad	24122078	Precio del alquiler	1.800 EUR
Superficie habitable	ca. 120 m <sup>2</sup>	Costes adicionales	350 EUR
Habitaciones	3	Piso	Planta baja
Dormitorios	2	Estado de la propiedad	cuidado
Baños	3	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	1969	Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 24122078 - 86152 Augsburg – Innenstadt

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Tele	Demanda de energía final	105.40 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	17.02.2030	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Distrito	Año de construcción según el certificado energético	1969

Número de propiedad: 24122078 - 86152 Augsburg – Innenstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 24122078 - 86152 Augsburg – Innenstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 24122078 - 86152 Augsburg – Innenstadt

## La propiedad



# 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

Número de propiedad: 24122078 - 86152 Augsburg – Innenstadt

## La propiedad



**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)



Número de propiedad: 24122078 - 86152 Augsburg – Innenstadt

## Una primera impresión

Diese geräumige 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines herrschaftlichen Hauses und verfügt über eine moderne Ausstattung, die höchsten Wohnkomfort garantiert. Die Wohnung besticht durch eine großzügige Terrasse, die zum Entspannen im Freien einlädt. Zudem besteht die Möglichkeit zur Mitbenutzung eines Gemeinschaftsgartens, der zu erholsamen Stunden im Grünen einlädt. Die hochwertige Einbauküche und die Einbauschränke bieten ausreichend Stauraum und überzeugen durch modernes Design. Die Fußbodenheizung sorgt für eine behagliche Wohnatmosphäre in allen Räumen. Das Badezimmer en Suite im Elternschlafzimmer runden das Komfortangebot dieser Immobilie ab. Die direkte Innenstadtlage ermöglicht es den Bewohnern, alle Annehmlichkeiten des städtischen Lebens bequem zu Fuß zu erreichen. Gleichzeitig befindet sich die Wohnung in einem ruhigen Viertel, das Erholung und Ruhe gewährleistet. Insgesamt ist das Highlight dieser Immobilie, ihre durchdachte Raumverteilung, hochwertige Ausstattung und die attraktive Kombination aus Stadtnähe und ruhiger Wohnlage.

Número de propiedad: 24122078 - 86152 Augsburg – Innenstadt

## Detalles de los servicios

- Möbliert
- Eigener Eingang
- Terrasse
- Mitbenutzung eines Gemeinschaftsgartens
- Hochwertige Einbauküche
- Diverse vom Schreiner gefertigte Einbauten
- Fußbodenheizung
- Direkter Eingang über die Garage
- Gäste-WC
- Bad en Suite
- Direkte Innenstadtlage
- Nibelungenviertel
- Frei ab: 01.09.2024

**Número de propiedad: 24122078 - 86152 Augsburg – Innenstadt**

## Todo sobre la ubicación

Die Wohnung liegt zentral im Herzen von Augsburg in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof und dennoch ruhig in einer parkähnlichen Anlage. Den Stadtmarkt sowie die Annastraße mit den zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten erreichen Sie fußläufig in wenigen Minuten. Alle weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Kindergarten und Schulen befinden sich in der Nähe. Sie haben sowohl mit dem Pkw als auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln eine sehr gute Verkehrsanbindung: Straßenbahnen und Busse fahren im Minutentakt und die zentralen Haltestellen sowie der Augsburger Hauptbahnhof befinden sich nur wenige Schritte von der Wohnung entfernt. 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.

Número de propiedad: 24122078 - 86152 Augsburg – Innenstadt

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.2.2030. Endenergiebedarf beträgt 105.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969. Die Energieeffizienzklasse ist D.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

**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.

Número de propiedad: 24122078 - 86152 Augsburg – Innenstadt

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

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)