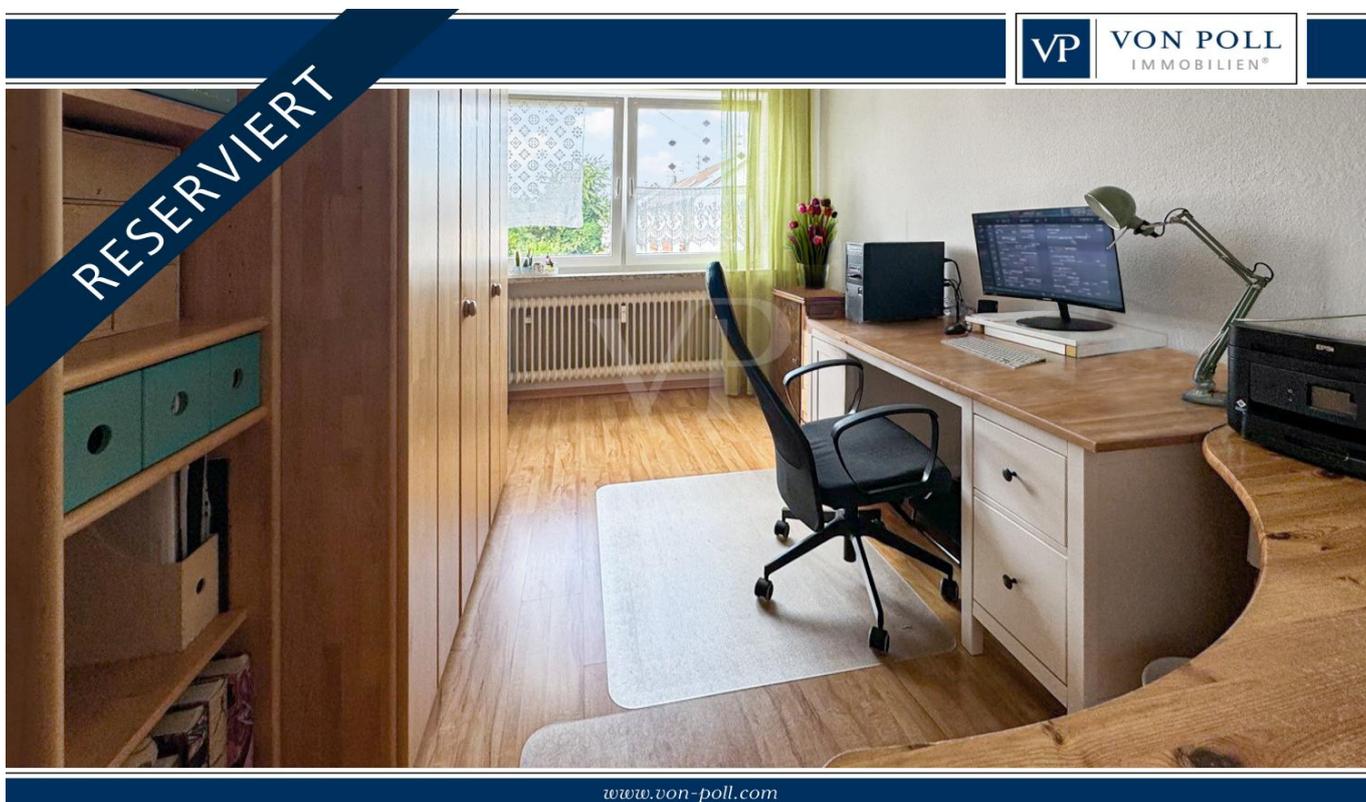


Augsburg

# Gemütliche und gepflegte Wohnung mit Balkon

Número de propiedad: 24122096



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

PRECIO DE COMPRA: 270.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 76,8 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3

Número de propiedad: 24122096 - 86169 Augsburg

- 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: 24122096 - 86169 Augsburg

## De un vistazo

Número de propiedad	24122096	Precio de compra	270.000 EUR
Superficie habitable	ca. 76,8 m <sup>2</sup>	Piso	Piso
Ocupación a partir de	Previo acuerdo	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	3	Método de construcción	Sólido
Dormitorios	2	Espacio utilizable	ca. 0 m <sup>2</sup>
Baños	1	Características	Balcón
Año de construcción	1967		

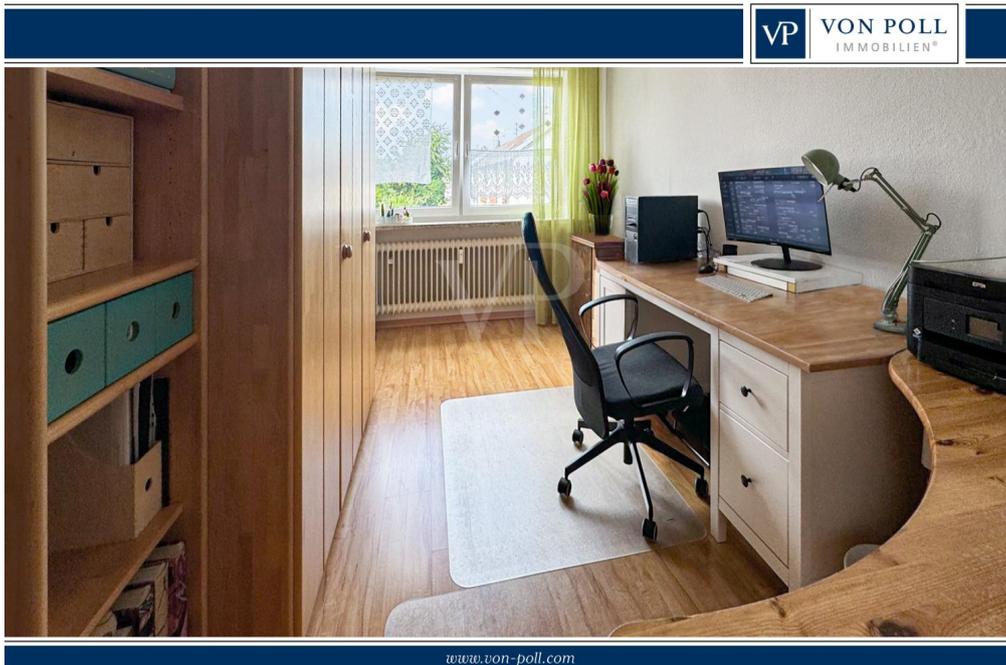
Número de propiedad: 24122096 - 86169 Augsburg

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Aceite	Consumo de energía final	98.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	09.01.2028	Clase de eficiencia energética	C
Fuente de energía	Aceite		

Número de propiedad: 24122096 - 86169 Augsburg

## La propiedad



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



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

Número de propiedad: 24122096 - 86169 Augsburg

## La propiedad



Número de propiedad: 24122096 - 86169 Augsburg

## La propiedad



Número de propiedad: 24122096 - 86169 Augsburg

## La propiedad



**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

Número de propiedad: 24122096 - 86169 Augsburg

## La propiedad



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)

Número de propiedad: 24122096 - 86169 Augsburg

## Una primera impresión

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.

Número de propiedad: 24122096 - 86169 Augsburg

## Detalles de los servicios

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

**Número de propiedad: 24122096 - 86169 Augsburg**

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 24122096 - 86169 Augsburg

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 24122096 - 86169 Augsburg

## 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)