

Augsburg – Innenstadt

# Domviertel! - Perfekte Wohnlage

Número de propiedad: 25122027



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

PRECIO DE COMPRA: 235.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 51 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 1.5

Número de propiedad: 25122027 - 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: 25122027 - 86152 Augsburg – Innenstadt

## De un vistazo

Número de propiedad	25122027	Precio de compra	235.000 EUR
Superficie habitable	ca. 51 m <sup>2</sup>	Piso	Ático
Habitaciones	1.5	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dormitorios	1	Modernización / Rehabilitación	2025
Baños	1	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	1980	Características	Cocina empotrada
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 20000 EUR (Venta)		

Número de propiedad: 25122027 - 86152 Augsburg – Innenstadt

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Tele	Consumo de energía final	111.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	17.07.2027	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Distrito	Año de construcción según el certificado energético	1980

Número de propiedad: 25122027 - 86152 Augsburg – Innenstadt

## La propiedad



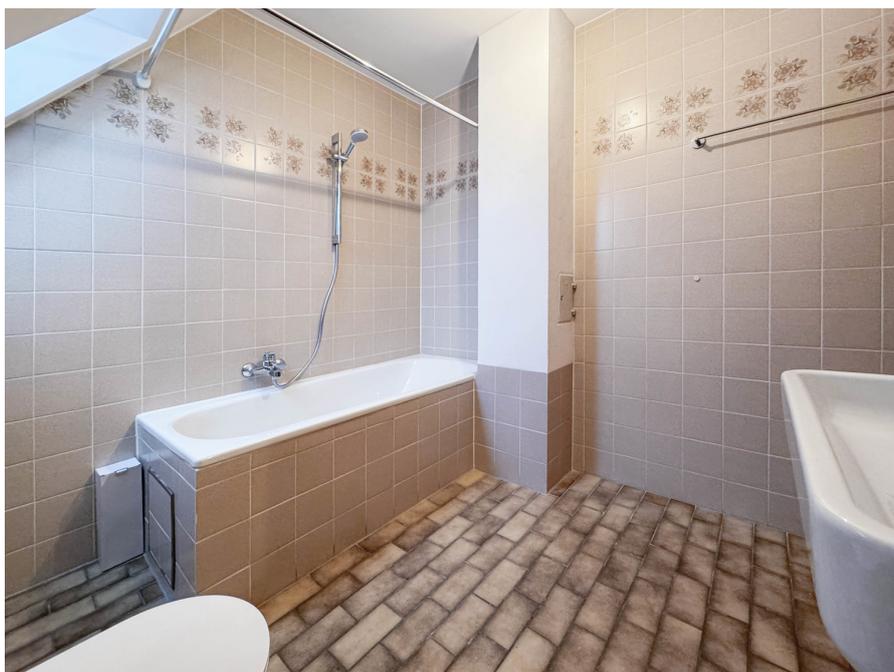
Número de propiedad: 25122027 - 86152 Augsburg – Innenstadt

## La propiedad



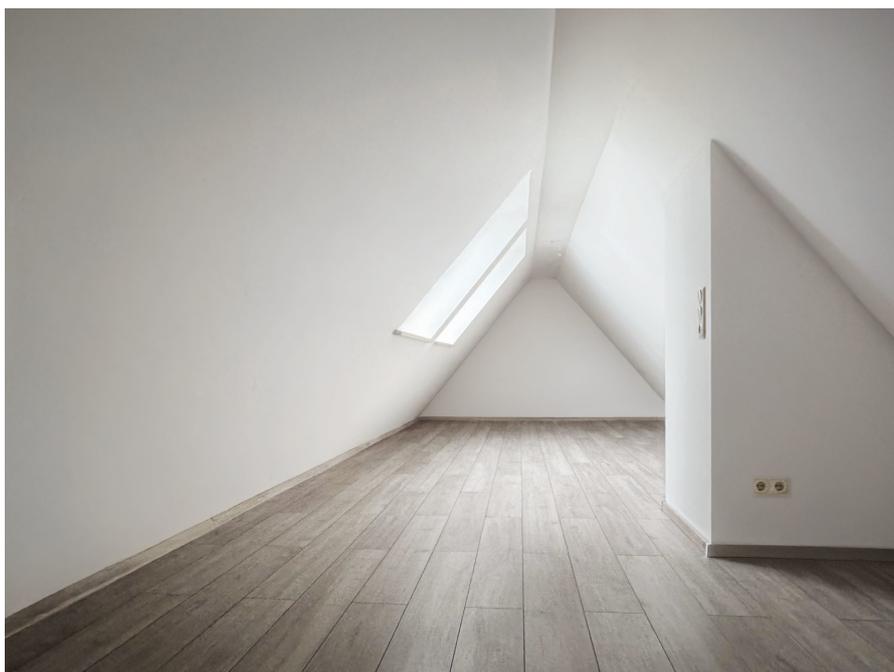
Número de propiedad: 25122027 - 86152 Augsburg – Innenstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25122027 - 86152 Augsburg – Innenstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25122027 - 86152 Augsburg – Innenstadt

## 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 10/2024

**Top-Makler Augsburg**

★ ★ ★ ★ ★

Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 09/25

Número de propiedad: 25122027 - 86152 Augsburg – Innenstadt

## 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 Bäckerstraße | 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: 25122027 - 86152 Augsburg – Innenstadt

## Una primera impresión

Direkt in der Augsburger Innenstadt und idyllisch ruhig: Mit dem Fahrstuhl gelangen Sie in diese ansprechende Dachgeschosswohnung mit einer Wohnfläche von ca. 51 m<sup>2</sup> 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.

Número de propiedad: 25122027 - 86152 Augsburg – Innenstadt

## Detalles de los servicios

- 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

**Número de propiedad: 25122027 - 86152 Augsburg – Innenstadt**

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25122027 - 86152 Augsburg – Innenstadt

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.7.2027. Endenergieverbrauch beträgt 111.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*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.

Número de propiedad: 25122027 - 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)