

Augsburg – Innenstadt

Moderne, liebevoll gestaltete Altbauwohnung mit Dachterrasse

CODE DU BIEN: 24122121



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 450.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 83 m² • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 24122121 - 86159 Augsburg – Innenstadt

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24122121 - 86159 Augsburg – Innenstadt

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24122121
Surface habitable	ca. 83 m ²
Etage	4
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1900

Prix d'achat	450.000 EUR
Type	Maisonette
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2022
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 0 m ²
Aménagement	Terrasse, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24122121 - 86159 Augsburg – Innenstadt

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	157.30 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	21.12.2033	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 24122121 - 86159 Augsburg – Innenstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 24122121 - 86159 Augsburg – Innenstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 24122121 - 86159 Augsburg – Innenstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 24122121 - 86159 Augsburg – Innenstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 24122121 - 86159 Augsburg – Innenstadt

La propriété



**VP VON POLL
IMMOBILIEN**

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

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

CODE DU BIEN: 24122121 - 86159 Augsburg – Innenstadt

La propriété



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

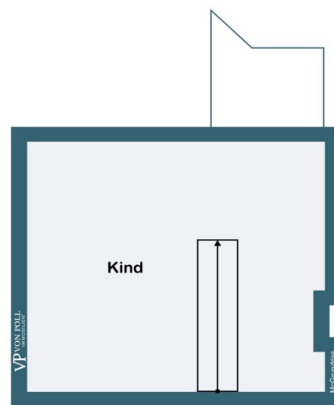
Shop Augsburg | Werbhausgasse 2, Eingang Bäckerstraße | 86150 Augsburg | augsburg@von-poll.com

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com/augsburg

CODE DU BIEN: 24122121 - 86159 Augsburg – Innenstadt

Plans d'étage



Dachgeschoss

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24122121 - 86159 Augsburg – Innenstadt

Une première impression

Willkommen in Ihrer neuen Traumwohnung im Herzen eines saniertem Altbaus. Diese einzigartige Maisonette-Wohnung bietet auf zwei Ebenen nicht nur besonderen Wohnkomfort, sondern besticht durch ihr historisches Flair, kombiniert mit modernen Annehmlichkeiten. Die Wohnung verfügt über zwei Zugangsmöglichkeiten – entweder über das 3. oder 4. Obergeschoss. Dies bietet maximale Flexibilität, ideal für Familien, Wohngemeinschaften oder auch Homeoffice-Nutzung. Die Immobilie erstreckt sich großzügig über das 3. und 4. Obergeschoss und bietet ein offenes, luftiges Wohngefühl. Die Sondernutzung der großzügigen Gemeinschaftsdachterrasse ermöglicht Ihnen, einen fantastischen Ausblick über die Dächer der Stadt und in Privatsphäre sonnige Stunden zu genießen. Der Altbaucharme ist durch wunderschöne, original erhaltene Stuck verzierte Decken, Türen und liebevoll aufbereitete Holzböden betont, die den Wohnräumen eine einzigartige Atmosphäre verleihen. Das Badezimmer wurde kürzlich vollständig erneuert und überzeugt durch eine neuwertige Ausstattung, die zeitlosen Komfort bietet. Die moderne Küche fügt sich harmonisch in das Ambiente ein und bietet alles, was man für den Alltag benötigt. Diese außergewöhnliche Wohnung befindet sich in einem gepflegten Altbau, umgeben von bester Infrastruktur und einem charmanten Wohnumfeld. Öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten sowie Restaurants und Cafés sind in unmittelbarer Nähe mit perfekter Anbindung an das Stadtleben. Diese Wohnung vereint Altbaucharme mit modernem Wohnkomfort und bietet durch ihre besondere Aufteilung und die exklusive Gemeinschaftsdachterrasse ein ganz besonderes Wohnerlebnis. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser einzigartigen Immobilie begeistern!

CODE DU BIEN: 24122121 - 86159 Augsburg – Innenstadt

Détails des commodités

- beliebte und ruhige Lage
- gepflegter Altbau
- 3. OG - über zwei Ebenen
- zwei separate Eingänge 3 OG/ 4OG
- gut durchdachte Raumaufteilung
- Einbauküche
- diverse Einbauten
- Kamin
- gemeinschaftliche Dachterrasse
- Kellerabteil
- zusätzlicher Stauraum im Dachboden kann mit erworben werden

CODE DU BIEN: 24122121 - 86159 Augsburg – Innenstadt

Tout sur l'emplacement

Im beliebten Bismarckviertel, eine der besten Wohnlagen im Innenstadtbereich, finden Sie dieses charmante Mehrfamilienhaus. Zur Innenstadt mit ihren vielen Geschäften und Restaurants sind es über die Maximilianstraße nur wenige Gehminuten. Die Infrastruktur ist ideal: alles ist fußläufig erreichbar, der Anschluss an die öffentlichen Verkehrsmittel ist hervorragend. Kindergärten, Schulen und die Augsburger Puppenkiste befinden sich in unmittelbarer Nähe. Der Hauptbahnhof ist fußläufig in nur fünf Minuten zu erreichen und die Straßenbahnverbindung ist vom Königsplatz in alle Richtungen gegeben.

CODE DU BIEN: 24122121 - 86159 Augsburg – Innenstadt

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.12.2033. Endenergieverbrauch beträgt 157.30 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

CODE DU BIEN: 24122121 - 86159 Augsburg – Innenstadt

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse Augsburg

E-Mail: augsburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com