

Augsburg – Innenstadt

# Großzügiges Wohnen in zentraler und dennoch ruhiger Lage

CODE DU BIEN: 24122077



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

PRIX DE LOYER: 2.211 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 201 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4

CODE DU BIEN: 24122077 - 86152 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: 24122077 - 86152 Augsburg – Innenstadt

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24122077
Surface habitable	ca. 201 m <sup>2</sup>
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1969
Place de stationnement	1 x Garage, 120 EUR (Location)

Type	Etage
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 0 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24122077 - 86152 Augsburg – Innenstadt

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Télé	Consommation d'énergie	105.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	17.02.2030	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Chauffage à distance		

CODE DU BIEN: 24122077 - 86152 Augsburg – Innenstadt

## La propriété





CODE DU BIEN: 24122077 - 86152 Augsburg – Innenstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 24122077 - 86152 Augsburg – Innenstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 24122077 - 86152 Augsburg – Innenstadt

## La propriété





CODE DU BIEN: 24122077 - 86152 Augsburg – Innenstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 24122077 - 86152 Augsburg – Innenstadt

## La propriété



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

CODE DU BIEN: 24122077 - 86152 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**

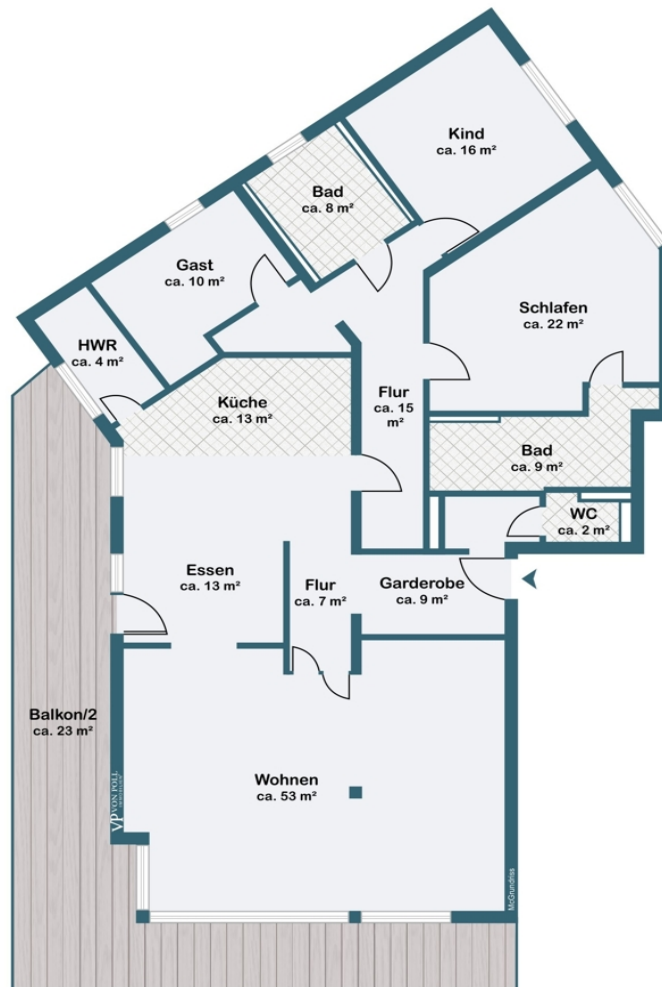
Shop Augsburg | Werbhausgasse 2, Eingang Bäckerstraße | 86150 Augsburg | [augsburg@von-poll.com](mailto:augsburg@von-poll.com)

*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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

CODE DU BIEN: 24122077 - 86152 Augsburg – Innenstadt

## Plans d'étage



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: 24122077 - 86152 Augsburg – Innenstadt**

## Une première impression

In sehr guter, zentraler und beliebter ruhiger Lage unweit des Hauptbahnhofs befindet sich diese exklusive Wohnung mit ca. 201 m<sup>2</sup> Wohnfläche in einem herrschaftlichen Haus. Großzügige, gut geschnittene helle Räumlichkeiten laden zum gemütlichen Verweilen ein und bieten Ihnen viel Platz. Das ca. 53 m<sup>2</sup> Wohnzimmer besticht vor allem mit der großen Fensterfront sowie dem Zugang zum großen nach Westen ausgerichteten Balkon mit Blick ins Grüne. Die geräumige, offene Küche mit Speisekammer ermöglicht gemeinsames Kochen mit Familie und Freunden. Ein Schlafzimmer mit Bad en Suite und zwei weitere gut geschnittene Zimmer stehen Ihnen zur Verfügung. Insgesamt besticht die Wohnung durch ihre hervorragende Innenstadtlage und ihrer hellen Räumlichkeiten.

CODE DU BIEN: 24122077 - 86152 Augsburg – Innenstadt

## Détails des commodités

- kurze Wege ins Stadtleben
- Balkon mit West-Ausrichtung
- Hauswirtschaftsraum direkt neben der Küche
- Ankleide
- Bad en Suite mit Badewanne und Dusche
- Gäste-WC
- Einbauküche mit E-Geräten
- Parkettboden
- angenehmes, in 2017 saniertes 5-Parteienhaus
- ruhige Lage
- Hauptbahnhof fußläufig erreichbar
- perfekte Innenstadtlage
- Staffelmietvertrag
- kleine Garage: 100€ im Monat
- große Garage: 120€ im Monat

**CODE DU BIEN: 24122077 - 86152 Augsburg – Innenstadt**

## Tout sur l'emplacement

Die Wohnung liegt zentral im Herzen von Augsburg in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof (300 m) 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.

CODE DU BIEN: 24122077 - 86152 Augsburg – Innenstadt

## Plus d'informations

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.



CODE DU BIEN: 24122077 - 86152 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](mailto:augsburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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