

Augsburg – Innenstadt

# Großzügige 3-Zimmerwohnung mit 3 Balkonen im Prinzhof

CODE DU BIEN: 24122090



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

PRIX D'ACHAT: 340.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 85 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 24122090 - 86153 Augsburg – Innenstadt

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

CODE DU BIEN: 24122090 - 86153 Augsburg – Innenstadt

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24122090
Surface habitable	ca. 85 m <sup>2</sup>
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Etage	2
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1968
Place de stationnement	1 x Parking souterrain, 20000 EUR (Vente)

Prix d'achat	340.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 0 m <sup>2</sup>
Aménagement	Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24122090 - 86153 Augsburg – Innenstadt

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	126.60 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	18.04.2027	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 24122090 - 86153 Augsburg – Innenstadt

## La propriété



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



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

CODE DU BIEN: 24122090 - 86153 Augsburg – Innenstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 24122090 - 86153 Augsburg – Innenstadt

## La propriété



# 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: 24122090 - 86153 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)

**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

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: 24122090 - 86153 Augsburg – Innenstadt**

## Une première impression

Wir präsentieren Ihnen eine großzügige 3-Zimmerwohnung mitten in beliebter Lage der Innenstadt von Augsburg. Diese stilvoll gestaltete Immobilie mit gut durchdachter Raumaufteilung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus. Die Wohnung verfügt über bodentiefe Fenster, die für viel Helligkeit und eine gemütliche Wohnatmosphäre sorgen. Gut durchdachte 85 m<sup>2</sup> Wohnfläche erstrecken sich über ein geräumiges Wohnzimmer, zwei Schlafzimmer, eine separate, gut ausgestattete Küche mit Einbaugeräten und ein Badezimmer mit Badewanne. Ein weiteres Highlight sind die von jedem Zimmer begehbaren Balkone, die Ihnen herrliche Stunden im Freien bieten. Ein eigener Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum und ein Tiefgaragenstellplatz (zzgl. 20.000,--€) rundet dieses Immobilienangebot ab. Die Wohnung ist derzeit vermietet, was Ihnen als Investor eine solide Rendite garantiert. Für weitere Informationen oder um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren, um weitere Details zu erfahren.

CODE DU BIEN: 24122090 - 86153 Augsburg – Innenstadt

## Détails des commodités

- beliebte Innendstadtlage
- hervorragende Anbindung
- gepflegter Zustand
- gute Raumaufteilung
- bodentiefe Fenster
- Einbauküche
- Badezimmer mit Wanne, WC und Waschmaschinenanschluss
- 3 Balkone
- Tiefgaragenstellplatz (zzgl. 20.000,-- €)
- Kellerabteil
- Fahrradkeller
- derzeit vermietet

**CODE DU BIEN: 24122090 - 86153 Augsburg – Innenstadt**

## Tout sur l'emplacement

Diese Immobilie liegt in bester Innenstadtlage. Von der Wohnanlage aus sind es nur wenige Minuten zur Maximilianstraße und zur City-Galerie. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Kindergarten und Schulen befinden sich in der Nähe. Die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel ist ausgezeichnet. 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. Wenn Sie dem Stadtrubel entkommen wollen und die Natur erleben möchten, können Sie dies im nahegelegenen Siebentischwald, dem Lech oder dem Naherholungsgebiet Kuhsee. Erleben Sie diese großartige Natur auf den vielen Wanderwegen oder starten Sie Ihren Fahrradausflug direkt vor Ihrer Haustüre.

CODE DU BIEN: 24122090 - 86153 Augsburg – Innenstadt

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.4.2027. Endenergieverbrauch beträgt 126.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1968. 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.

CODE DU BIEN: 24122090 - 86153 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)