

Augsburg

# Gut geschnittene 4-Zimmerwohnung mit Balkon

CODE DU BIEN: 24122105



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

PRIX D'ACHAT: 363.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 92 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4

CODE DU BIEN: 24122105 - 86156 Augsburg

- 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: 24122105 - 86156 Augsburg

## En un coup d'œil

|                        |                       |                              |   |
|------------------------|-----------------------|------------------------------|---|
| CODE DU BIEN           | 24122105              | Prix d'achat                 | 363.000 EUR   |
| Surface habitable      | ca. 92 m <sup>2</sup> | Type                         | Etage   |
| Pièces                 | 4                     | Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Chambres à coucher     | 3                     | Technique de construction    | massif  |
| Salles de bains        | 1                     | Surface de plancher          | ca. 0 m <sup>2</sup>  |
| Année de construction  | 1971                  | Aménagement                  | WC invités, Bloc-cuisine, Balcon  |
| Place de stationnement | 1 x surface libre     |                              |   |

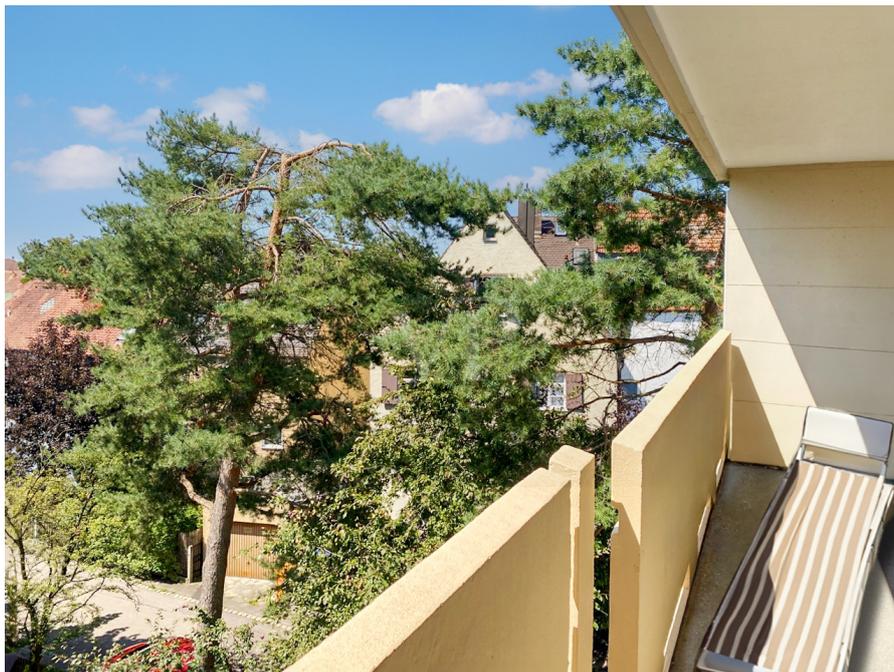
CODE DU BIEN: 24122105 - 86156 Augsburg

## Informations énergétiques

|   |                      |                           |                             |
|---|----------------------|---------------------------|-----------------------------|
| Type de chauffage                             | Chauffage centralisé | Certification énergétique | Diagnostic énergétique      |
| Chauffage                                     | Huile                | Consommation d'énergie    | 148.50 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Certification énergétique<br>valable jusqu'au | 14.11.2028           | Classement énergétique    | E                           |
| Source d'alimentation                         | Combustible liquide  |                           |                             |

CODE DU BIEN: 24122105 - 86156 Augsburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24122105 - 86156 Augsburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24122105 - 86156 Augsburg

## Une première impression

Diese großzügige 4-Zimmerwohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus im Stadtteil Kriegshaber. Ob als Investition oder zur Eigennutzung – diese Wohnung erfüllt alle Ansprüche an modernes Wohnen und überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, die lichtdurchfluteten Zimmer und den einladenden Balkon. Der gut geschnittene Wohnbereich ist das Herzstück der Wohnung und bietet viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Große Fensterflächen sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre und ermöglichen einen direkten Zugang zum Balkon. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

CODE DU BIEN: 24122105 - 86156 Augsburg

## Détails des commodités

- ruhig und stadtnah gelegen
- gepflegte Wohnanlage
- gute Raumaufteilung
- Bad mit Waschmaschinenanschluss
- Kellerabteil
- Fahrradkeller
- Stellplatz
- derzeit vermietet

**CODE DU BIEN: 24122105 - 86156 Augsburg**

## Tout sur l'emplacement

Diese Immobilie befindet in Kriegshaber in einem gewachsenen Wohngebiet in unmittelbarer Nähe zur Universitätsklinik. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Grund- und Hauptschule, sowie Kindergarten und Krippe sind fußläufig in wenigen Minuten zu erreichen. Eine Immobilie in dieser Lage bietet innerstädtisches Wohnen mit viel Lebensqualität und eine hervorragende Anbindung. Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln - Linie 32 oder der Straßenbahn Linie 3 erreicht man in Kürze die Innenstadt von Augsburg sowie dem Hauptbahnhof. Über die nahe B17 ist man in knappen 5 Minuten an der Anschlussstelle „Augsburg-West“ der A 8 München-Stuttgart.

CODE DU BIEN: 24122105 - 86156 Augsburg

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.11.2028.  
Endenergiebedarf beträgt 148.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971. 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: 24122105 - 86156 Augsburg

## 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)