

Augsburg – Kriegshaber

Wohnen mit bester Anbindung und sonnigem Balkon

CODE DU BIEN: 24122105



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 310.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 92 m² • PIÈCES: 4

CODE DU BIEN: 24122105 - 86156 Augsburg – Kriegshaber

- 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 – Kriegshaber

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24122105	Prix d'achat	310.000 EUR
Surface habitable	ca. 92 m ²	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	Aménagement	WC invités, Bloc-cuisine, Balcon
Année de construction	1971		
Place de stationnement	1 x surface libre		

CODE DU BIEN: 24122105 - 86156 Augsburg – Kriegshaber

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Huile	Consommation d'énergie	148.50 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	14.11.2028	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Combustible liquide	Année de construction selon le certificat énergétique	1971

CODE DU BIEN: 24122105 - 86156 Augsburg – Kriegshaber

La propriété



CODE DU BIEN: 24122105 - 86156 Augsburg – Kriegshaber

La propriété



CODE DU BIEN: 24122105 - 86156 Augsburg – Kriegshaber

La propriété



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

CODE DU BIEN: 24122105 - 86156 Augsburg – Kriegshaber

La propriété



**VP VON POLL
IMMOBILIEN**

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

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

Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD | www.von-poll.com/augsburg

CODE DU BIEN: 24122105 - 86156 Augsburg – Kriegshaber

La propriété



CODE DU BIEN: 24122105 - 86156 Augsburg – Kriegshaber

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 – Kriegshaber

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 24122105 - 86156 Augsburg – Kriegshaber

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 – Kriegshaber

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.11.2028.
Endenergiebedarf beträgt 148.50 kwh/(m²*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 – Kriegshaber

Contact

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

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergasse Augsburg

E-Mail: augsburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com