

Augsburg

# Reserviert: Gewerbeimmobilie in einer top Lage

CODE DU BIEN: 24122027\_1



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

**PRIX D'ACHAT: 498.000 EUR**

CODE DU BIEN: 24122027\_1 - 86157 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: 24122027\_1 - 86157 Augsburg

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24122027_1	Prix d'achat	498.000 EUR
Type de toiture	Toit en pavillon	Office/Professional practice	Espace de bureau
Année de construction	2000	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Place de stationnement	2 x surface libre, 15000 EUR (Vente)	Technique de construction	massif
		Surface de plancher	ca. 0 m <sup>2</sup>
		Aménagement	Balcon

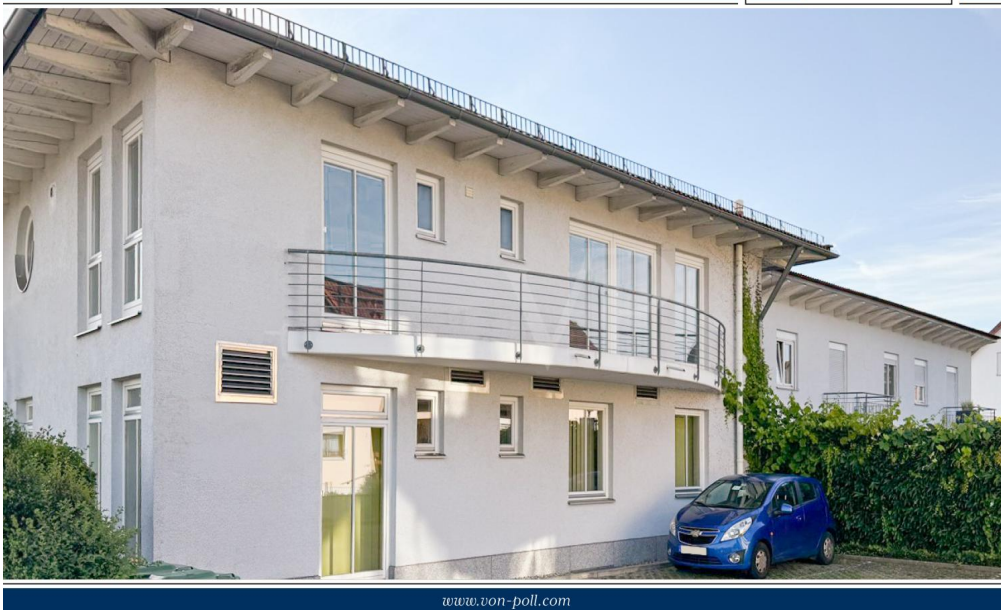
CODE DU BIEN: 24122027\_1 - 86157 Augsburg

## Informations énergétiques

Chauffage	Gaz	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	03.05.2034	Consommation finale d'énergie	86.10 kWh/m <sup>2</sup> a
		Classement énergétique	C

CODE DU BIEN: 24122027\_1 - 86157 Augsburg

## La propriété



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





CODE DU BIEN: 24122027\_1 - 86157 Augsburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24122027\_1 - 86157 Augsburg

## La propriété





CODE DU BIEN: 24122027\_1 - 86157 Augsburg

## La propriété





CODE DU BIEN: 24122027\_1 - 86157 Augsburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24122027\_1 - 86157 Augsburg

## 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

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: 24122027\_1 - 86157 Augsburg

## 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 Bäcker-gasse | 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: 24122027\_1 - 86157 Augsburg

## Une première impression

In ansprechend guter Lage von Pfersee befindet sich diese großzügige Gewerbeinheit im 1. OG eines modernen Hauses, die sich ideal für die Ansiedlung von Praxen, Kanzleien oder anderen Dienstleistungsunternehmen eignet. Die Lage mit hoher Fußgängerfrequenz und exzellenter Verkehrsanbindung - öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig erreichbar und die nahegelegenen wichtigen Verkehrsachsen - gewährleistet eine optimale Erreichbarkeit für Ihre Kunden. Mit mehreren hellen und gut geschnittenen Räumen bietet die Immobilie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und Raum für individuelle Gestaltung. Die Zimmer sind lichtdurchflutet und sorgen für eine angenehme Arbeitsatmosphäre. Eine in jeder Hinsicht absolut flexible Raumaufteilung ermöglicht eine Anpassung an Ihre spezifischen Bedürfnisse. Ausreichend Stellplatzmöglichkeiten für Mitarbeiter und Klienten sind im Hof direkt vor dem separaten Eingang vorhanden, was in dieser Lage einen erheblichen Vorteil darstellt. Diese Gewerbeimmobilie bietet eine hervorragende Gelegenheit, sich in einer attraktiven Lage niederzulassen. Mit den flexiblen Räumlichkeiten, der zeitlosen Ausstattung und den optimalen Verkehrsanbindungen ist dies der ideale Standort für Ihren Geschäftserfolg. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

CODE DU BIEN: 24122027\_1 - 86157 Augsburg

## Détails des commodités

- zentrale Lage mit bester Verkehrsanbindung
- B 17 sofort erreichbar
- Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe
- 5 Minuten zum Hauptbahnhof
- Einbauküche
- flexible Raumgestaltung möglich
- 2 Stellplätze im Hof (zzgl. jeweils 15.000 €)
- bezugsfrei

**CODE DU BIEN: 24122027\_1 - 86157 Augsburg**

## Tout sur l'emplacement

Diese Gewerbeeinheit befindet sich in zentraler Lage von Pfersee mit bester Verkehrsanbindung. Zum Hauptbahnhof sind es nur 5 Minuten, eine Bus- und Straßenbahnhaltestelle befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die erstklassige Infrastruktur macht dieses Stadtviertel zum gefragten Wohnort im Innenstadtbereich. Alle Geschäfte des täglichen Lebens, Ärzte, Apotheken sowie Cafés und Restaurants befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind fußläufig erreichbar.



CODE DU BIEN: 24122027\_1 - 86157 Augsburg

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.5.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 86.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000. Die Energieeffizienzklasse ist C.

CODE DU BIEN: 24122027\_1 - 86157 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)