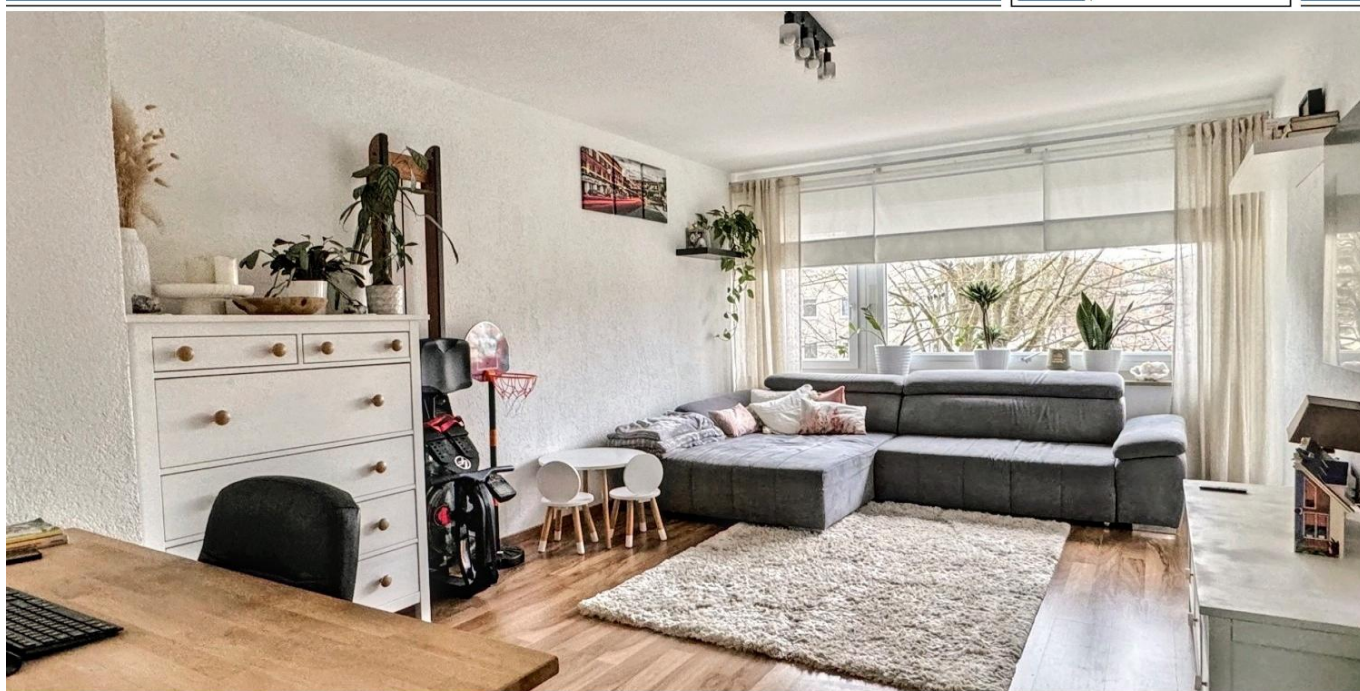


Augsburg

Gepflegte 3-Zimmer-Etagenwohnung

CODE DU BIEN: 25122016

www.von-poll.comPRIX D'ACHAT: 320.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 78 m² • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 25122016 - 86163 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: 25122016 - 86163 Augsburg

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25122016
Surface habitable	ca. 78 m ²
Etage	2
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1967
Place de stationnement	1 x Parking souterrain, 15000 EUR (Vente)

Prix d'achat	320.000 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
Aménagement	Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25122016 - 86163 Augsburg

Informations énergétiques

Chauffage	Huile	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	24.07.2028	Consommation finale d'énergie	82.00 kWh/m ² a
Source d'alimentation	Combustible liquide	Classement énergétique	C
		Année de construction selon le certificat énergétique	1967

CODE DU BIEN: 25122016 - 86163 Augsburg

La propriété



CODE DU BIEN: 25122016 - 86163 Augsburg

La propriété



CODE DU BIEN: 25122016 - 86163 Augsburg

La propriété



**VP VON POLL
IMMOBILIEN**

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

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: 25122016 - 86163 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 Bäckerstraße | 86150 Augsburg | augsburg@von-poll.com

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com/augsburg

CODE DU BIEN: 25122016 - 86163 Augsburg

Une première impression

Diese charmante Etagenwohnung in einem gepflegten Mehrfamilienhaus überzeugt mit durchdachter Raumaufteilung, viel Tageslicht und einem einladenden Wohnambiente. Dank regelmäßiger Instandhaltungen befindet sich die Immobilie in einem hervorragenden Zustand. Auf ca. 78 m² erwartet Sie eine harmonische Kombination aus Komfort und Funktionalität. Das Herzstück der Wohnung ist das großzügige Wohnzimmer mit direktem Zugang zum Balkon – ein perfekter Ort, um die Sonne zu genießen. Zwei weitere Zimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten, sei es als Schlafzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer. Das helle Tageslichtbad ist mit einer Dusche ausgestattet und sorgt für eine angenehme Atmosphäre. In der gut geschnittenen Küche finden Sie ausreichend Platz für kreative Kochmomente, während ein praktischer Abstellraum zusätzlichen Stauraum bietet. Gemeinschaftsflächen wie gepflegte Grünflächen, ein gepflegter Keller und Fahrradstellplätze stehen den Bewohnern zur Verfügung. Die Lage bietet beste Voraussetzungen für ein entspanntes Stadtleben: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem erreichbar, während nahegelegene Parks für Erholung im Grünen sorgen. Ob als neues Zuhause für Paare, kleine Familien oder Singles – diese Wohnung verbindet Wohnqualität mit einem durchdachten Grundriss. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

CODE DU BIEN: 25122016 - 86163 Augsburg

Détails des commodités

- Gepflegte Etagenwohnung in beliebter Wohnlage
- Optimale Raumaufteilung
- Balkon
- Tageslichtbad
- Funktionale Küche
- Separater Abstellraum
- Gepflegtes Mehrfamilienhaus
- Gute Anbindung an Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und ÖPNV
- Gemeinschaftsflächen, Kellerabteil und Fahrradstellplätze vorhanden

CODE DU BIEN: 25122016 - 86163 Augsburg

Tout sur l'emplacement

Der beliebte Stadtteil Hochzoll befindet sich direkt am Lech im Osten von Augsburg. Einkaufsmöglichkeiten aller Art, Kindergärten, weiterführende Schulen, Ärzte und Banken sind in nur wenigen Minuten erreichbar. Durch die Nähe zum Lech, dem Kuhsee und dem Siebentischwald können Naturliebhaber ihre Freizeit aktiv gestalten oder sich bei Spaziergängen entspannen. Als Erholungsgebiet zählt ebenso der Friedberger See, der auch Sportbegeisterte mit seiner Wasserski Anlage aus dem Umland anzieht. Die nur wenige Minuten entfernte Straßenbahnlinie 1 und der Hochzoller Bahnhof (ca. 1,6 km entfernt) ermöglichen Ihnen eine schnelle Verbindung sowohl in die Augsburger Innenstadt (ca. 7 Minuten) als auch nach München (ca. 35 Minuten). Mit dem Auto erreichen Sie die Autobahn A8 nach nur wenigen Kilometern, entweder Richtung Ulm/Stuttgart oder in Richtung München. Hochzoll bietet den Einwohnern ein großes Stück Lebensqualität - hier sind die Vorteile der nahen Großstadt und der ursprünglichen Natur zu finden.

CODE DU BIEN: 25122016 - 86163 Augsburg

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.7.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 82.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1967. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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: 25122016 - 86163 Augsburg

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