

Augsburg – Innenstadt

Domviertel! - Perfekte Wohnlage

CODE DU BIEN: 25122027



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 235.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 51 m² • PIÈCES: 1.5

CODE DU BIEN: 25122027 - 86152 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: 25122027 - 86152 Augsburg – Innenstadt

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25122027	Prix d'achat	235.000 EUR
Surface habitable	ca. 51 m ²	Type	Attique
Pièces	1.5	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	1	Modernisation / Rénovation	2025
Salles de bains	1	Technique de construction	massif
Année de construction	1980	Aménagement	Bloc-cuisine
Place de stationnement	1 x surface libre, 20000 EUR (Vente)		

CODE DU BIEN: 25122027 - 86152 Augsburg – Innenstadt

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Télé	Consommation finale d'énergie	111.00 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	17.07.2027	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Chauffage à distance	Année de construction selon le certificat énergétique	1980

CODE DU BIEN: 25122027 - 86152 Augsburg – Innenstadt

La propriété



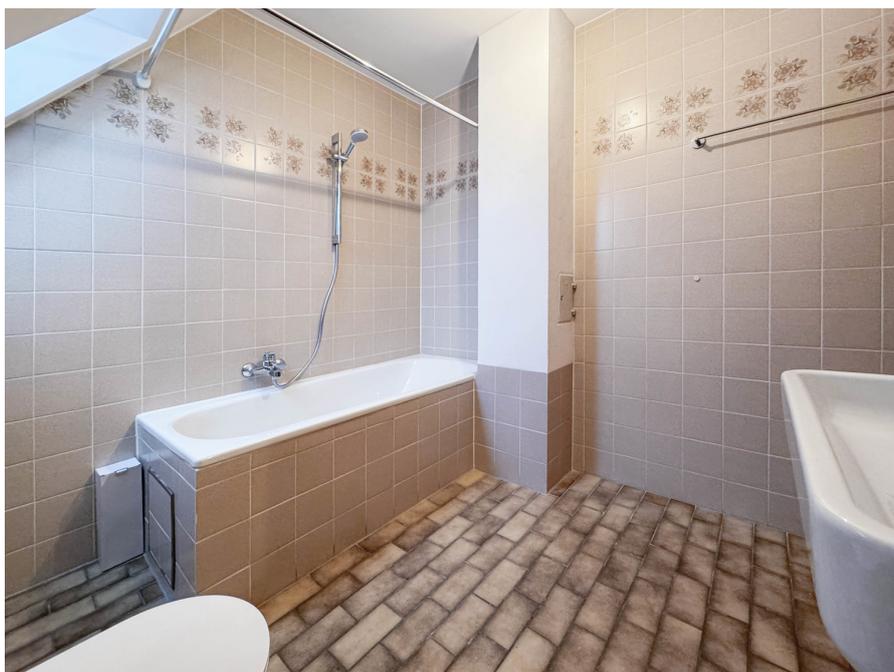
CODE DU BIEN: 25122027 - 86152 Augsburg – Innenstadt

La propriété



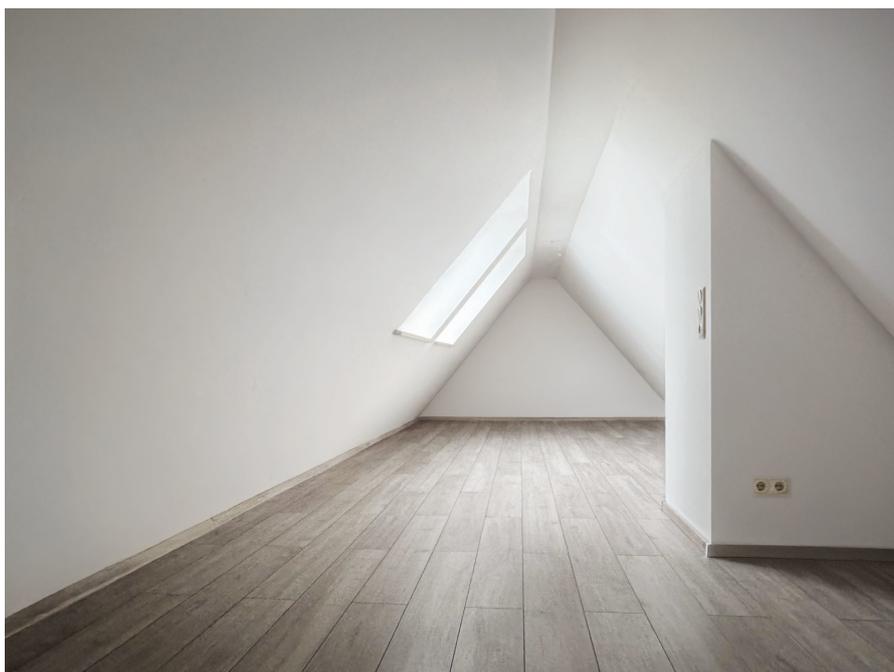
CODE DU BIEN: 25122027 - 86152 Augsburg – Innenstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 25122027 - 86152 Augsburg – Innenstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 25122027 - 86152 Augsburg – Innenstadt

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: 25122027 - 86152 Augsburg – Innenstadt

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: 25122027 - 86152 Augsburg – Innenstadt

Une première impression

Direkt in der Augsburger Innenstadt und idyllisch ruhig: Mit dem Fahrstuhl gelangen Sie in diese ansprechende Dachgeschosswohnung mit einer Wohnfläche von ca. 51 m² zzgl. ausgebautem Dachspitz. Die Wohnung zeichnet sich aus durch die kompakte Raumaufteilung: sie verfügt über eine Küche, einen Wohnbereich, ein Arbeits-/Schlafzimmer, eine Diele, eine Abstellkammer, ein Badezimmer und einen ausgebauten Dachspitz, den man als Schlafbereich nutzen kann. Diese Fläche des Dachspitz ist in der Wohnfläche nicht berücksichtigt und kann den Wohnbereich erweitern. Eine weitere Abstellkammer bietet ausreichend Platz für alles, was nicht sichtbar abgestellt werden möchte. Das Badezimmer ist mit einem Fenster ausgestattet. Zudem wurden 2025 eine neue Toilette, ein neues Waschbecken sowie neue Armaturen installiert- praktisch ist auch der vorhandene Anschluss für eine große Waschmaschine. Ein besonderes Highlight der Wohnung ist die überaus ruhige Lage hinter dem Dom, ausgerichtet auf die Klostergärten und ruhigen Innenhöfe von St. Stephan und Maria-Ward. Der Blick ist weitläufig, sehr hell und unverbaubar. Ein zentraler Stellplatz in bester Innenstadtlage kann für 20.000 Euro zusätzlich erworben werden. Aktuell ist die Wohnung gut vermietet. Zusammengefasst bietet diese Dachgeschosswohnung die perfekte Kombination aus zentraler Lage, moderner Ausstattung und praktischer Raumaufteilung. Sie ist eine exzellente Wahl für alle, die in einer lebendigen Umgebung wohnen möchten oder als attraktive Kaptalanlage. Eine Besichtigung lohnt sich, um sich einen persönlichen Eindruck von dieser charmanten Immobilie zu verschaffen.

CODE DU BIEN: 25122027 - 86152 Augsburg – Innenstadt

Détails des commodités

- Innenstadtlage am Dom
- sehr zentrale und ruhige Wohnlage
- helle Wohnung
- Fahrstuhl
- neue Fenster mit integriertem Sonnenschutz
- neue Böden, neues WC und Waschbecken im Bad
- Küche
- Bad mit Fenster und Waschmaschinenanschluss
- ausgebauter Dachspitz mit 2 Fenstern
- gut vermietet
- sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung, alles fußläufig erreichbar
- Hauptbahnhof in 15 Minuten zu Fuß erreichbar
- zentraler Stellplatz in Innenstadtlage für 20.000,- Euro zu erwerben

CODE DU BIEN: 25122027 - 86152 Augsburg – Innenstadt

Tout sur l'emplacement

Genießen Sie die zentrale Lage im Herzen von Augsburg: Die Wohnung befindet sich in zentraler und ruhiger Lage der Augsburger Innenstadt am DOM in einer gewachsenen Wohngegend, mit bester Verkehrsanbindung. Zur Innenstadt, zum Stadtmarkt, zu allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs gelangt man in wenigen Minuten zu Fuß, vorbei an historischen Baudenkmalern. Eine Straßenbahn- und Bushaltestelle befinden sich in unmittelbarer Nähe. Von hier aus sind es nur wenige Minuten zum Königsplatz oder zum Hauptbahnhof. Cafés/Restaurants sind fußläufig zu erreichen. Sie haben sowohl mit dem Pkw (eigener Stellplatz vorhanden) als auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln (ca. 150 m bis zur Haltestelle der Straßenbahnlinie) eine sehr gute Verkehrsanbindung.

CODE DU BIEN: 25122027 - 86152 Augsburg – Innenstadt

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.7.2027. Endenergieverbrauch beträgt 111.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980. 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: 25122027 - 86152 Augsburg – Innenstadt

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