

Augsburg – Innenstadt

Großzügiges Wohnen in zentraler und dennoch ruhiger Lage

????????? ??????????: 24122077



www.von-poll.com

????? ??????????: 2.211 EUR • ??????????: ca. 201 m² • ??????????: 4

???????? ??????????: 24122077 - 86152 Augsburg – Innenstadt

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24122077 - 86152 Augsburg – Innenstadt

?? ??? ??????

???????? ??????????	24122077
????????????	ca. 201 m ²
?????????????? ???	???????? ?? ?? ????????
?????????	4
?????????????? ??? ????????????	3
???????????	2
????? ??????????????	1969
?????? ??????????????	1 x ???????, 120 EUR (????????????)

???????????????	?????????
??????????	?????????
????????????????	
????????????????????????	ca. 0 m ²
????????	
?????????	?????????, WC ??????????????, ?????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 24122077 - 86152 Augsburg – Innenstadt

?????????????? ????????????

?????????? ??????????	?????????? ???????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ????????????	?????	????????? ??????? ?????????????	105.40 kWh/m ² a
????????????? ????????????????? ????????? ???	17.02.2030	????????????? ????????????????? ?????????????	D
????? ????????????	????????? ??????? ?????????????		

???????? ??????????: 24122077 - 86152 Augsburg – Innenstadt

?? ?????????



???????? ??????????: 24122077 - 86152 Augsburg – Innenstadt

?? ?????????



??????? ???????: 24122077 - 86152 Augsburg – Innenstadt

?? ????????



??????? ???????: 24122077 - 86152 Augsburg – Innenstadt

?? ????????



???????? ??????????: 24122077 - 86152 Augsburg – Innenstadt

?? ?????????



???????? ??????????: 24122077 - 86152 Augsburg – Innenstadt

?? ?????????



VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

??????? ???????: 24122077 - 86152 Augsburg – Innenstadt

?? ????????



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

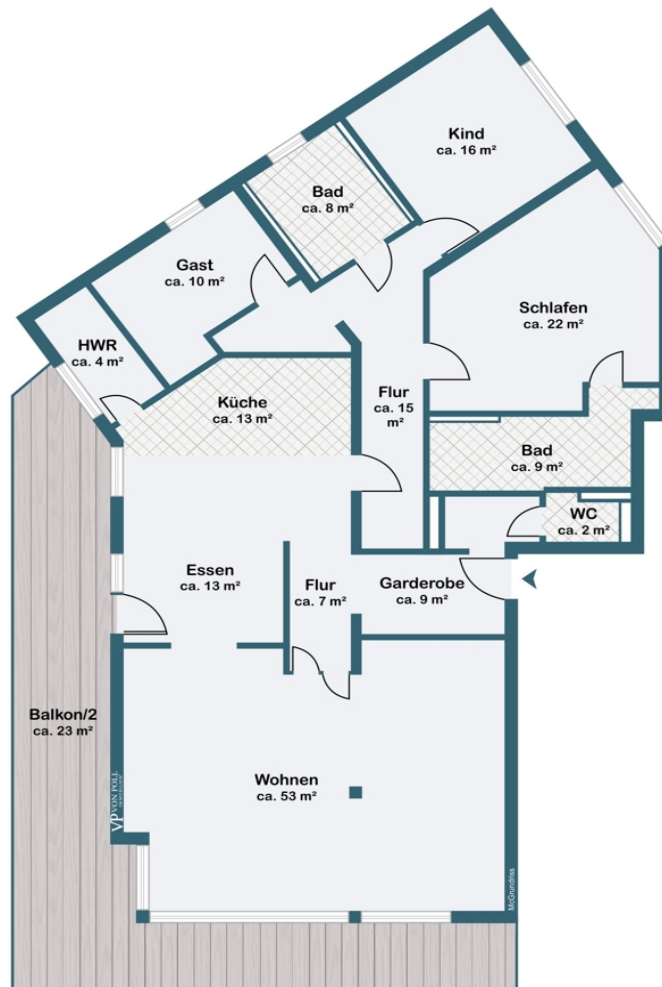
Shop Augsburg | Werbhausgasse 2, Eingang Bäckerstraße | 86150 Augsburg | augsburg@von-poll.com

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com/augsburg

???????? ??????????: 24122077 - 86152 Augsburg – Innenstadt

???????



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ??????????. ?? ?????????? ??? ?????????? ??? ??? ??????????. ??? ??
???? ?????, ??? ?????????? ?? ?????????????? ??? ?????????? ??? ???????????????.

??????? ???????: 24122077 - 86152 Augsburg – Innenstadt

??? ?????? ???????????

In sehr guter, zentraler und beliebter ruhiger Lage unweit des Hauptbahnhofs befindet sich diese exklusive Wohnung mit ca. 201 m² Wohnfläche in einem herrschaftlichen Haus. Großzügige, gut geschnittene helle Räumlichkeiten laden zum gemütlichen Verweilen ein und bieten Ihnen viel Platz. Das ca. 53 m² Wohnzimmer besticht vor allem mit der großen Fensterfront sowie dem Zugang zum großen nach Westen ausgerichteten Balkon mit Blick ins Grüne. Die geräumige, offene Küche mit Speisekammer ermöglicht gemeinsames Kochen mit Familie und Freunden. Ein Schlafzimmer mit Bad en Suite und zwei weitere gut geschnittene Zimmer stehen Ihnen zur Verfügung. Insgesamt besticht die Wohnung durch ihre hervorragende Innenstadtlage und ihrer hellen Räumlichkeiten.

??????? ???????: 24122077 - 86152 Augsburg – Innenstadt

????????????????? ??? ??????????

- kurze Wege ins Stadtleben
- Balkon mit West-Ausrichtung
- Hauswirtschaftsraum direkt neben der Küche
- Ankleide
- Bad en Suite mit Badewanne und Dusche
- Gäste-WC
- Einbauküche mit E-Geräten
- Parkettboden
- angenehmes, in 2017 saniertes 5-Parteienhaus
- ruhige Lage
- Hauptbahnhof fußläufig erreichbar
- perfekte Innenstadtlage
- Staffelmietvertrag
- kleine Garage: 100€ im Monat
- große Garage: 120€ im Monat

??????? ???????: 24122077 - 86152 Augsburg – Innenstadt

??? ??? ??? ???????????

Die Wohnung liegt zentral im Herzen von Augsburg in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof (300 m) und dennoch ruhig in einer parkähnlichen Anlage. Den Stadtmarkt sowie die Annastraße mit den zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten erreichen Sie fußläufig in wenigen Minuten. Alle weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Kindergarten und Schulen befinden sich in der Nähe. Sie haben sowohl mit dem Pkw als auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln eine sehr gute Verkehrsanbindung: Straßenbahnen und Busse fahren im Minutentakt und die zentralen Haltestellen sowie der Augsburger Hauptbahnhof befinden sich nur wenige Schritte von der Wohnung entfernt. Über die nahe Berliner Allee oder die Amagasaki Allee erreicht man in Kürze die Auffahrt zur A8 Richtung München-Stuttgart oder in südlicher Richtung die B17.

??????? ???????: 24122077 - 86152 Augsburg – Innenstadt

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.2.2030. Endenergiebedarf beträgt 105.40 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969. Die Energieeffizienzklasse ist D.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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.

PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

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.

???????? ??????????: 24122077 - 86152 Augsburg – Innenstadt

?????????????? ???????????????????

??? ????????????????? ??????????????, ????????????????? ?? ??? ?????????? ????????????????? ???:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse Augsburg
E-Mail: augsburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com