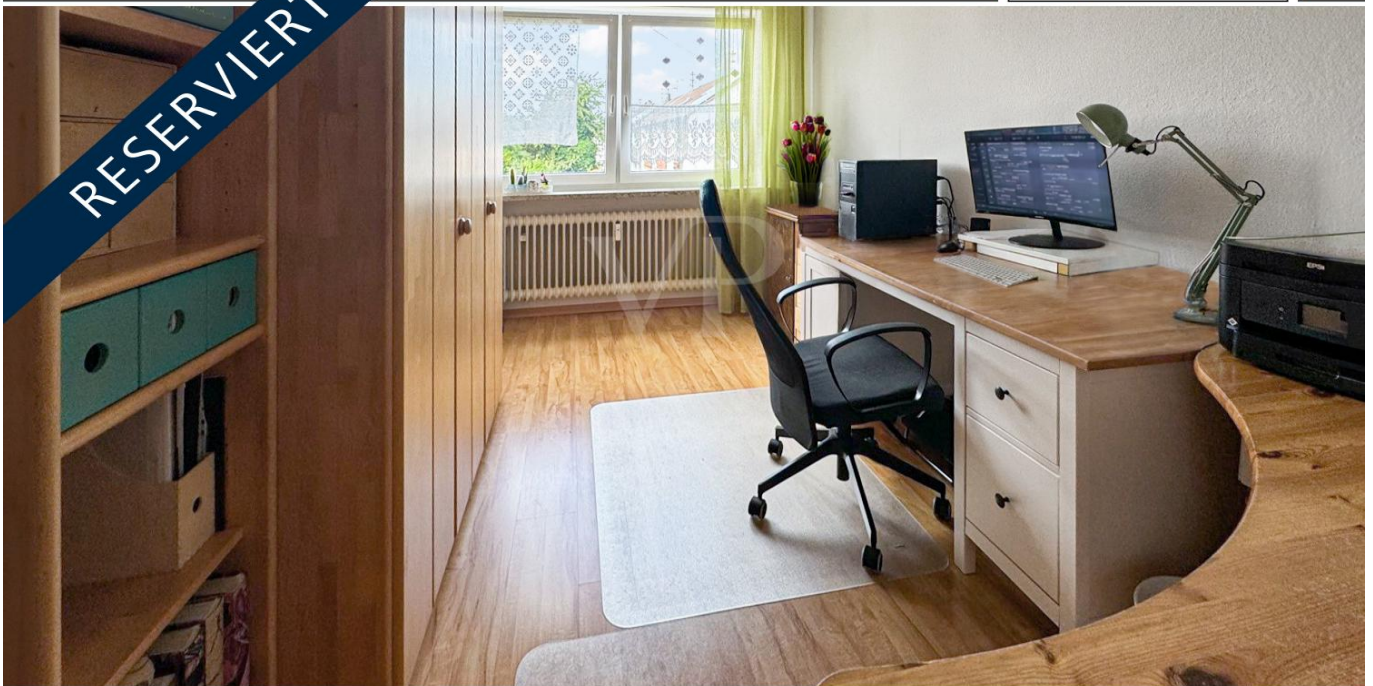


Augsburg

## Gemütliche und gepflegte Wohnung mit Balkon

????????? ??????????: 24122096

RESERVIERT

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)???? ??????: 270.000 EUR • ??????????: ca. 76,8 m<sup>2</sup> • ?????????: 3

???????? ??????????: 24122096 - 86169 Augsburg

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

???????? ??????????: 24122096 - 86169 Augsburg

?? ??? ??????

???????? ??????????	24122096	????? ???????	270.000 EUR
????????????	ca. 76,8 m <sup>2</sup>	????????????	???????
?????????	3	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????? ??? ??????????	2		
??????????	1		
????? ?????????????	1967	????????? ????????????	???????
		???????????????????? ??????	ca. 0 m <sup>2</sup>
		???????	?????????

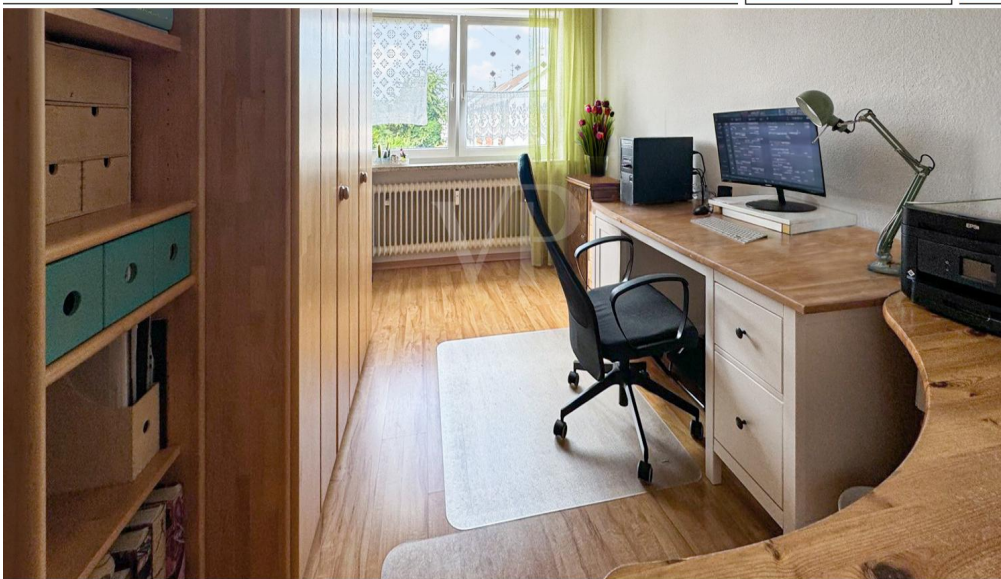
???????? ??????????: 24122096 - 86169 Augsburg

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	?????	???????? ?????????????? ??????????????	98.00 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	09.01.2028	????????????? ????????????????? ?????????????	C
????? ????????????	?????	????????????? ?????????????	

???????? ??????????: 24122096 - 86169 Augsburg

?? ?????????



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



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

???????? ??????????: 24122096 - 86169 Augsburg

?? ?????????



???????? ??????????: 24122096 - 86169 Augsburg

?? ?????????



???????? ??????????: 24122096 - 86169 Augsburg

?? ?????????



**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

# Capital

MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2023

## Top-Makler Augsburg

★★★★★

Höchstnote für

### von Poll Immobilien

IM TEST: 3.169 Makler GÜLTIG BIS: 10/24



???????? ??????????: 24122096 - 86169 Augsburg

?? ?????????



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](mailto:augsburg@von-poll.com)

*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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

??????? ???????: 24122096 - 86169 Augsburg

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

Diese 3-Zimmerwohnung befindet sich in einer ruhigen Wohngegend und bietet eine ideale Kombination aus Komfort, Funktionalität und einem ansprechenden Wohnambiente. Die Wohnung verfügt über eine Gesamtfläche von 77 Quadratmetern und ist aufgeteilt in einen großzügigen Wohn-/Essbereich, zwei Schlafräume, eine separate Küche, ein Badezimmer und einen Balkon. Beim Betreten der Wohnung werden Sie sofort von einer einladenden Atmosphäre empfangen. Alle Räumlichkeiten sind großzügig und hell gestaltet. Die Wohnanlage überzeugt durch den gepflegten Zustand und die kleine Eigentümergemeinschaft. Zögern Sie nicht, uns für weitere Informationen oder eine Besichtigung zu kontaktieren. Wir stehen Ihnen gerne zur Verfügung.

??????? ???????: 24122096 - 86169 Augsburg

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

- beliebte, ruhige Wohnlage
- gute Raumaufteilung
- gepflegter Zustand
- Einbauküche
- Balkon
- Markise
- Kellerabteil
- Fahrradkeller

???????? ??????????: 24122096 - 86169 Augsburg

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

Der beliebte, familienfreundliche Stadtteil Augsburg-Firnhaberau ist in jeder Hinsicht ein idealer Wohnstandort und bietet vielfältige Freizeit-, Sport- und Erholungsmöglichkeiten. In nächster Nähe befinden sich Geschäfte des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Arztpraxen, Banken sowie Restaurants und vieles mehr. Kurze Wege führen zu allen sozialen Einrichtungen wie Kindergärten, Sport- und Abenteuerspielplatz, der Grund- und Mittelschule sowie zur Freien Waldorfschule und den Kirchen. Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel liegen im Gehbereich von 5 Minuten und Busse der Linie 22 und 23 fahren in rund 15 Minuten ins Zentrum von Augsburg. Ideal für Pendler: Die Bundesautobahn A8 ist in ca. 5 Autominuten, die Augsburger Innenstadt in ca. 10 Minuten erreichbar. Das Naherholungsgebiet am Lech bietet Ihnen mit den zahlreichen Spazier- und Radwegen Erholung unmittelbar vor der Haustüre.

??????? ?????????: 24122096 - 86169 Augsburg

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.1.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 98.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. 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.

???????? ??????????: 24122096 - 86169 Augsburg

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

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

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)