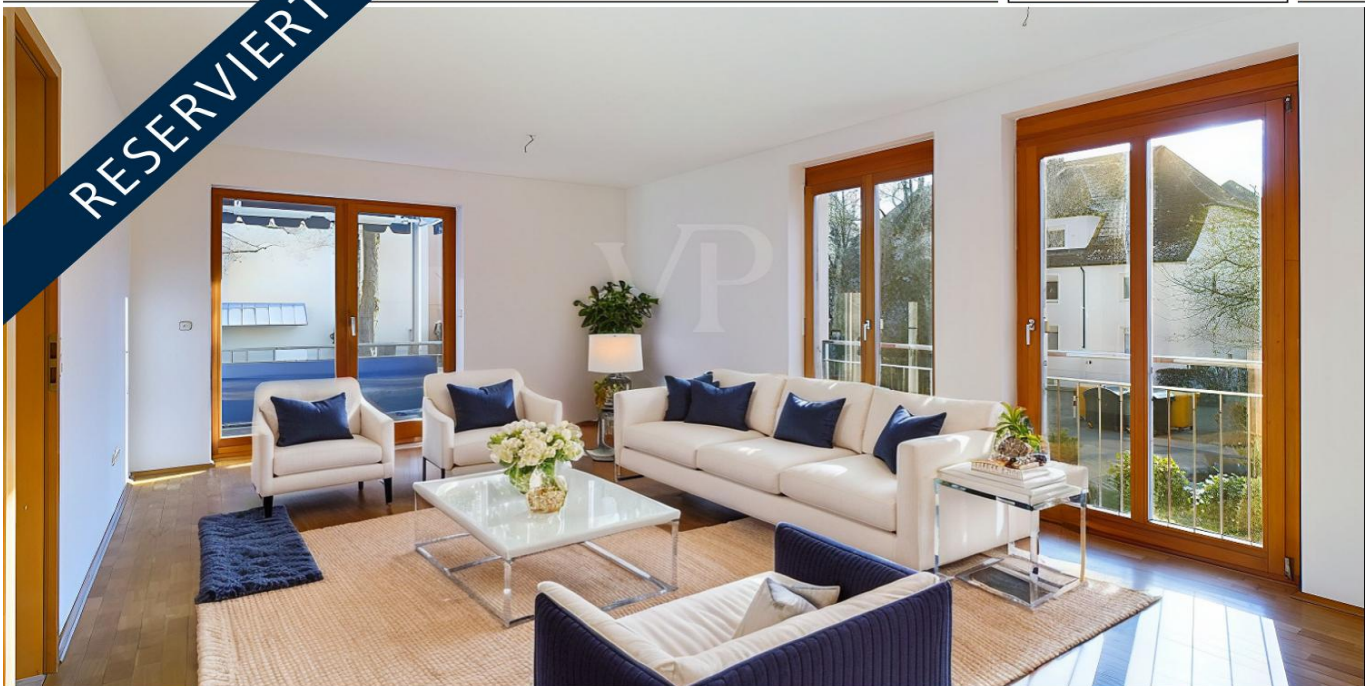


Augsburg

Stilvolle Etagenwohnung mit Südbalkon und Tiefgarage in Toplage

????????? ??????????: 25122024

RESERVIERT

www.von-poll.com????? ??????: 450.000 EUR • ??????????: ca. 100 m² • ?????????: 4

???????? ??????????: 25122024 - 86157 Augsburg

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

???????? ??????????: 25122024 - 86157 Augsburg

?? ??? ??????

???????? ??????????	25122024	????? ???????	450.000 EUR
????????????	ca. 100 m ²	????????????	???????
????????	1	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	4		
???????????? ??? ??????????	3		
??????????	1	?????????	???????
????? ?????????????	1995	????????????	
?????? ?????????????	1 x ???????? ?????????, 20000 EUR (???????)	?????????	WC ?????????????, ?????????

???????? ??????????: 25122024 - 86157 Augsburg

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	??????	???????? ?????????????? ??????????????	125.00 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	27.06.2028	????????????? ????????????????? ?????????????	D
????? ????????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ??????????????????	2016

???????? ??????????: 25122024 - 86157 Augsburg

?? ?????????



www.von-poll.com



www.von-poll.com

???????? ??????????: 25122024 - 86157 Augsburg

?? ?????????



???????? ??????????: 25122024 - 86157 Augsburg

?? ?????????



???????? ??????????: 25122024 - 86157 Augsburg

?? ?????????



???????? ??????????: 25122024 - 86157 Augsburg

?? ?????????



???????? ??????????: 25122024 - 86157 Augsburg

?? ?????????



**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

???????? ??????????: 25122024 - 86157 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 Bäcker-gasse | 86150 Augsburg | augsburg@von-poll.com

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com/augsburg

??????? ???????: 25122024 - 86157 Augsburg

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

Diese stilvolle 4-Zimmer-Wohnung überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung, hochwertiger Ausstattung und einer einladenden Atmosphäre. Das Herzstück dieser Wohnung ist der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich, der mit seiner großzügigen Gestaltung eine einladende Atmosphäre schafft. Sowohl über den Wohnbereich als auch direkt von der Küche aus gelangen Sie auf den überdachten Balkon – der ideale Ort, um sonnige Stunden zu genießen und den Tag entspannt ausklingen zu lassen. Die geräumige Küche bietet viel Platz für Ihre individuellen Gestaltungsideen und ermöglicht ein komfortables Kocherlebnis. Neben dem gemütlichen Schlafzimmer stehen Ihnen ein freundliches Kinderzimmer, sowie ein weiteres Zimmer zur Verfügung, das flexibel als Büro, Gästezimmer oder Hobbyraum genutzt werden kann. Ein großes Kellerabteil sorgt für reichlich Stauraum. Zudem steht Ihnen ein Tiefgaragenstellplatz (zzgl. 20.000 €) zur Verfügung, der Ihnen einen trockenen und sicheren Zugang zum Treppnenhaus und zum Kellerbereich ermöglicht. Ob als Familie, Paar oder Single – diese Wohnung bietet Ihnen ein Zuhause zum Wohlfühlen. Überzeugen Sie sich selbst.

???????? ??????????: 25122024 - 86157 Augsburg

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

- begehrte Wohnlage
- Wohnung im 1.OG gelegen
- Personenaufzug
- Perfekter Grundriss
- Wohnzimmer mit Zugang zum Südbalkon
- Separate Küche
- Bad mit Badewanne, Dusche und WC
- Gäste WC
- Parkettboden
- Tiefgaragenstellplatz
- Kellerabteil
- Hervorragende Anbindung

??????? ???????: 25122024 - 86157 Augsburg

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

Diese Eigentumswohnung befindet sich im beliebten Stadtteil Pfersee. Die gute Verkehrsanbindung mit dem Auto oder auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln in die Innenstadt oder nach München ziehen Pendler und Familien in das vielseitig lebendige Wohnviertel. In nur wenigen Minuten ist die Anbindung an die B17 bzw. A8 zu erreichen. Auch durch die Straßenbahnlinie 3 sind Sie bestens angebunden – die Haltestelle liegt ca. 3 Gehminuten vom Haus entfernt. Der Hauptbahnhof ist fußläufig in ca. 10 min. erreichbar. Auch mehrere Kindergärten, Kinderkrippen und eine Grundschule befinden sich in der Nähe, sowie Geschäfte des täglichen Bedarfs und Freizeiteinrichtungen. Viele Grünflächen, Parkanlagen, Spielplätze sowie die tollen Rad- und Laufwege der Wertach laden zum spazieren gehen ein.

??????? ???????: 25122024 - 86157 Augsburg

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.6.2028. Endenergieverbrauch beträgt 125.00 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016. 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.

???????? ??????????: 25122024 - 86157 Augsburg

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

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

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse Augsburg

E-Mail: augsburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com