

Augsburg

# Zentrale Lage - SOFORT VERFÜGBAR

**CODICE OGGETTO: 24122027**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 498.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 123 m<sup>2</sup> • VANI: 4**

**CODICE OGGETTO: 24122027 - 86157 Augsburg**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24122027 - 86157 Augsburg

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24122027
Superficie netta	ca. 123 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a padiglione
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	2000
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 15000 EUR (Vendita)

Prezzo d'acquisto	498.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Superficie commerciale	ca. 123 m <sup>2</sup>
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 0 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Balcone

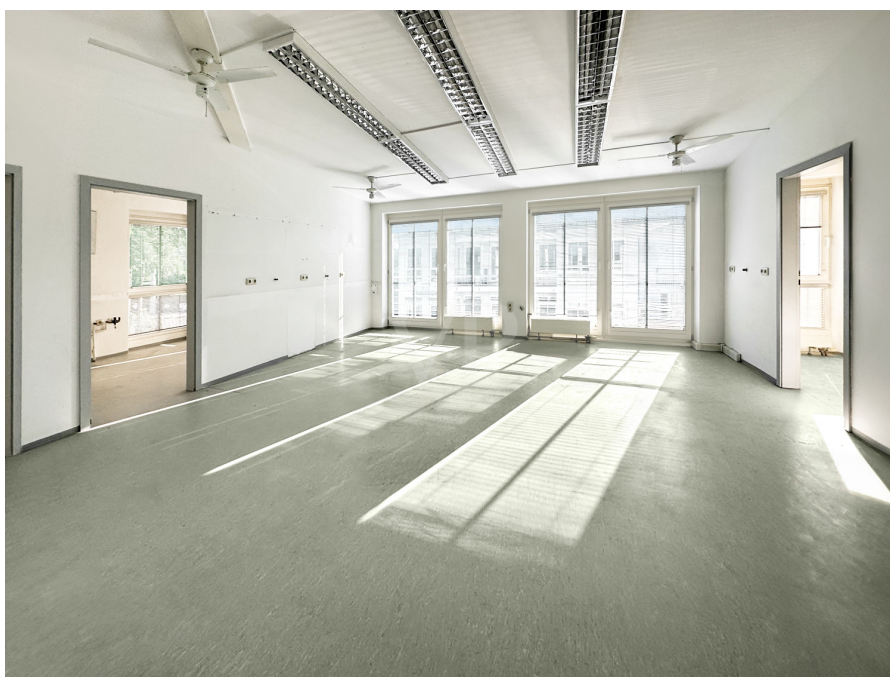
CODICE OGGETTO: 24122027 - 86157 Augsburg

## Dati energetici

Riscaldamento	Gas	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	03.05.2034	Consumo finale di energia	86.10 kWh/m <sup>2</sup> a
		Classe di efficienza energetica	C

CODICE OGGETTO: 24122027 - 86157 Augsburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24122027 - 86157 Augsburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24122027 - 86157 Augsburg

## La proprietà



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2023

**Top-Makler Augsburg**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien**

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24

CODICE OGGETTO: 24122027 - 86157 Augsburg

## La proprietà



**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

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)



**CODICE OGGETTO: 24122027 - 86157 Augsburg**

## Una prima impressione

Die Wohnung befindet sich in der ersten Etage und ist die einzige Einheit auf dieser Ebene des Zweifamilienhauses. Die Immobilie überzeugt mit ca. 123 qm und einem ansprechendem Grundriss, den Sie aufgrund der tragenden Außenwände weiter frei gestalten können. Sie betreten das Haus über eine eigene Eingangstür, über die eigene Treppe gelangen Sie zu den Räumlichkeiten in der ersten Etage. So ergibt sich der Charakter eines "Haus im Haus". In den großzügigen Keller gelangen Sie über das eigene Treppenhaus ohne den Nachbarn aus der unteren Etage zu begegnen. Bodentiefe Fenster sorgen für lichtdurchflutete Räume, der Balkon ist von 3 Seiten aus begehbar und zum Hof ausgerichtet. Die Lage der Immobilie ist hervorragend. Die Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe. Der Hauptbahnhof und das Zentrum sind in Kürze erreichbar. Zwei Stellplätze können zusätzlich erworben werden und runden dieses Angebot ab. Derzeit wird die Etage als Gewerbeeinheit genutzt, kann auf Antrag auf eine Wohneinheit mit z.B. 4-5 Zimmern genutzt werden. Sollten wir Ihr Interesse mit diesem Angebot geweckt haben, so freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme über das Kontaktformular.

**CODICE OGGETTO: 24122027 - 86157 Augsburg**

## Dettagli dei servizi

- centrale Lage mit bester Verkehrsanbindung
- B 17 sofort mit dem Auto erreichbar
- in 5 Minuten zum Hauptbahnhof
- alle Geschäfte des täglichen Bedarfs fußläufig erreichbar
- Balkon zum ruhigen Innenhof
- Einbauküche
- 2 Stellplätze im Hof (zzgl. jeweils 15.000 €)
- sofort bezugsfrei

**CODICE OGGETTO: 24122027 - 86157 Augsburg**

## Tutto sulla posizione

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage von Pfersee mit bester Verkehrsanbindung. Zum Hauptbahnhof sind es nur 5 Minuten, eine Bus- und Straßenbahnhaltestelle befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die erstklassige Infrastruktur macht dieses Stadtviertel zum gefragten Wohnort im Innenstadtbereich. Alle Geschäfte des täglichen Lebens, Ärzte, Apotheken sowie Cafés und Restaurants befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind fußläufig erreichbar.

**CODICE OGGETTO: 24122027 - 86157 Augsburg**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.5.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 86.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000. Die Energieeffizienzklasse ist C.

**CODICE OGGETTO: 24122027 - 86157 Augsburg**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Gabriele Gräf

---

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergasse Augusta

**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)